

LEMBAR PENGESAHAN

PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUANG PERKANTORAN
YANG DI KELOLA OLEH PERUSAHAAN DAERAH
PEMBANGUNAN SARANA JAYA

Tesis

Disusun oleh :

JANSEHAT ARITONANG

B4B 005160

Telah Dipertahankan Didepan Tim Penguji
Pada tanggal 9 Juni 2007
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Tesis Ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Menyetujui:

Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

H. ACHMAD BUSRO, SH.,M.HUM

MULYADI, SH.,MS.

ANALYSIS OF LEASE AGREEMENT SPACE OFFICES OPERATOR BY
THE PERUSAHAAN DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA WITH THE LESSEE IN CIKINI
BUILDING ON PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

ABSTRACT

Implementation lease agreement on space office operator by the Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, analysis and legal correlation between operator with lessee which is researched pursuant to the view of agreement law stipulated in Indonesian civil Code and pursuant to the Legislations first especially lease agreement.

Generally the legal correlation between the operator with the lessee in set forth in agreement drawn up by both parties and not constituted by the standard agreement, by both parties have the rights and obligations and vice-versa, in really the agreement drawn by operator.

The location of research using in Jakarta Pusat, Province Daerah Khusus Ibukota Jakarta, at Cik's Building, due to the existence the building as the research sample are sufficiently provide, because the building exist in centre Jakarta city, exactly on jalan Cikini Raya Number 84-86, Menteng, that very easy it is facilitated to the researcher to collect the relevant data to this research.

The using method this research was empiric law of approach method by means of a library research and field research, therefore the data collected there of are the primary and secondary data, wich the former are collected by using structre interview and questionnaire, and later are colcted by using a documentary study.

The research regarding the analysis on lease agreement in speace office by operator Perudahaan Daerah Pembangunan Sarana jaya, betweent operator with parties leasor speace which is researched with the leasor's pursuant to the view of agreement law stipulated in Indonesian civil Code and pursuant to the Legislations are a legal research having it's character of descriptive qualitative, wich these prepare the description explanation upon the primary and secondary data derived from this research by analyzing on the basis it is result interview and a library using all elements in relation to the lease agreement speace office by operator Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, such data composed systemaically to resume later using thiking inductive method as especially to generally.

On the basis of the research result are identified that supplying settlement and housing as resident or pleace of businees are problems by goverment Province Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Choise of Cik's Building as pleace of businees therefore it's are property government with hope that lower price than other proverty so for get credits will be easy as more work or investment capital beside it's will get from interrelated instance. In liplementation lease agreement on space office it is known as Compulasory Clause so consiciousness of the parties are to respect the agreement applied as the laws. Cuting a contract therefore lessee can't to pay lease and services charge it is too hight so as different get to provide. The conplict implementation lease agreement generally solving by families on basis consiousnees and reasonable consideration both parties.

Key Word: Lease Agreement law stipulated in Indonesian civil Code.

**KAJIAN TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUANG PERKANTORAN
YANG DI KELOLA OLEH PERUSAHAAN DAERAH
PEMBANGUNAN SARANA JAYA DENGAN PARA PIHAK PENYEWAWA PADA
GEDUNG CIK'S DI PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

INTISARI

Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Ruang Perkantoran Yang Di Kelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, di kaji dan ditelaah melalui hubungan hukum antara pengelola dengan pihak penyewa menurut sudut pandang hukum perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama mengenai isi dari perjanjian sewa-menyewa.

Pada umumnya, hubungan hukum antara pengelola dengan pihak penyewa, ditetapkan dalam suatu perjanjian sewa-menyewa yang dirancang khusus oleh kedua belah pihak dan bukan merupakan suatu perjanjian standar, dimana masing-masing pihak secara timbal-balik mempunyai hak dan kewajiban, namun yang terjadi dalam praktek dilapangan, bahwa perjanjian tersebut telah dirancang sebelumnya oleh pihak pengelola.

Lokasi penelitian dilakukan di Kota Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pada Gedung Cik's dengan pertimbangan, bahwa keberadaan gedung tersebut sebagai sampel penelitian cukup memadai, karena gedung berada di pusat kota Jakarta, tepatnya di jalan Cikini Raya nomor 84-86, kawasan Menteng, hal itu sangat memudahkan bagi peneliti untuk mengumpulkan data yang relevan terhadap penelitian ini.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini, adalah metode pendekatan hukum empiris yaitu dilakukan dengan penelitian kepustakaan dan penelitian di lapangan, sehingga data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder, dengan menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara terstruktur dan kuesioner, serta studi dokumentasi.

Penelitian mengenai Kajian Perjanjian Sewa-menyewa Ruang Perkantoran Yang Di Kelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, antara pengelola dengan pihak penyewa ruang perkantoran menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku adalah merupakan penelitian hukum yang bersifat deskriptif kualitatif, yang memberikan suatu uraian, ungkapan maupun gambaran atas data primer dan data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian ini untuk kemudian dianalisa berdasarkan apa yang dinyatakan dari hasil wawancara dan data kepustakaan serta semua unsur-unsur yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, data itu disusun secara sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir induktif yaitu hal-hal yang bersifat khusus untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

Berdasarkan hasil penelitian di indentifikasikan, bahwa penyediaan pemukiman dan perumahan, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha, merupakan permasalahan yang di hadapi oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pemilihan Gedung Cik's sebagai tempat untuk melakukan usaha karena gedung tesebut merupakan gedung milik pemerintah, dengan harapan bahwa harga sewa akan jauh lebih murah dibanding gedung milik swasta, demikian juga untuk memperoleh pinjaman dana, akan jauh lebih mudah, baik sebagai tambahan modal kerja maupun sebagai modal investasi, selain akan memperoleh pembinaan dari isntansi terkait. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran, ada ketentuan yang wajib diterima oleh para penyewa dengan Klausula Wajib, namun ada kesadaran dari para pihak untuk menghormati perjanjian sebagai undang-undang. Pemutusan kontrak yang terjadi karena penyewa tidak sanggup membayar sewa dan jasa pelayanan yang dianggap terlalu tinggi yang tidak sebanding dengan hasil yang diterima. Perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian

sewa-menyewa, umumnya diselesaikan dengan cara kekeluargaan berdasarkan kesadaran dan pertimbangan akal sehat oleh kedua belah pihak.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa-Menyewa Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan, bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 9 Juni 2007

JANSEHAT ARITONANG
B4B 005160

RIWAYAT HIDUP

Jansehat Aritonang, SH., lahir di Hubu, Sibolga, Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara, pada tanggal 9 Agustus 1967, dan menyelesaikan pendidikan Strata (S1) Ilmu Hukum tahun 2001 pada Fakultas Hukum Universitas Jakarta (UNIJ), di Jakarta. Anak pertama dari empat bersaudara, pasangan dari suami-istri, Perdinan Aritonang BA., (alm.) dengan nyonya Merieni boru Hutabarat.

Pendidikan Sekolah Dasar (SD) diselesaikan di tempat kelahiran pada tahun 1983, pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) diselesaikan tahun 1985 pada Yayasan Pendidikan Swasta Sinaksak di kota Pematang Siantar Sumatera Utara dan Sekolah Menengah Ekonomi Atas (SMEA) tahun 1988 pada Yayasan Pendidikan Teladan di kota yang sama, kemudian tahun 1990, melanjutkan pendidikan pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Tugama di Medan, jurusan Manajemen Akuntansi, namun hanya sampai semester V.

Pertama bekerja pada pertengahan tahun 1988 hingga pertengahan tahun 1989, sebagai kolektor pada Koperasi Simpan Pinjam KSU GELOLA, di Medan. Pada pertengahan tahun 1989 hingga awal tahun 1992, bekerja pada PT. MARIGAS, di kota yang sama, suatu perusahaan yang bergerak sebagai Dealer Gas Elfiji dan SPBU. Di kota yang sama, sambil bekerja juga berwiraswasta sebelum akhirnya hijrah ke Jakarta pada bulan April tahun 1992, dan pada bulan Juni hingga akhir 1992, bekerja pada PT. GEMINI INTRA PERSADA, di Jakarta. Pada awal tahun 1993 hingga tahun 1999, sebagai Direktur perusahaan CV. FRAMAYASA MITRA SARANA, berkedudukan di Jakarta, dari tahun 1995 hingga tahun 2005, sebagai Direktur Utama pada perusahaan PT. HUTAMAS JANSEHATI WISATA, di Jakarta, yang bergerak dibidang Tour & Travel. Pada akhir tahun 1998 hingga saat ini, sebagai Managing Director dari FRAMAYASA CONSULTING, sejak awal tahun 1999 hingga saat ini, sambil berwiraswasta, juga bekerja sebagai staff (free line) di beberapa Kantor Notaris di Jakarta. Pada tahun 2001 hingga saat ini, sebagai Managing Director pada Kantor Hukum “ BANG-JANS ARITONANG & ASSOCIATES “ (BAJAR'S), berkantor di Jakarta.

Menikah pada tanggal 25 Januari 1992 dengan nyonya Rosmaini di Pematang Siantar, dan dari pernikahan tersebut telah dikarunia 3 orang anak laki-laki, yaitu: Yehezkiel Frans Markus Aritonang, lahir pada tanggal 4 Nopember 1992, Michael Lewinardo Aritonang, lahir pada tanggal 24 Juli 1994 dan Immanuel Tryosia Franscois Aritonang, lahir pada tanggal 25 Nopember 1999, ketiganya lahir di Jakarta.

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah dan selalu melimpahkan kasih dan sayang-Nya sehingga penulisan Tesis, dengan judul : “**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUANG PERKANTORAN YANG DI KELOLA OLEH PERUSAHAAN DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA** ” dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi untuk mencapai derajat Sarjana Strata 2 (S-2) Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro di Semarang.

Meskipun penulis telah berusaha semaksimal mungkin, namun penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan waktu, tenaga, serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulisan Tesis ini dapat penulis selesaikan.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan tesis ini dapat terselesaikan adalah dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Dan segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai dengan penulisan Tesis ini selesai tidak mungkin dapat penulis sebutkan seluruhnya, penulis ucapkan banyak terimakasih.

Pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada semua pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang, antara lain kepada:

1. Bapak Prof. DR. Dr. Susilo Wibowo, MS., Med., Spd., And., Selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. DR. Dr. Suharjo Hadisaputro, Spd., PD., Selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak DR. Arief Hidayat, SH., MS. Selaku Dekan Pakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang

5. Bapak Mulyadi, SH., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dan juga selaku dosen yang dengan tulus memberikan ilmunya.
6. Bapak Yunanto, SH., MH., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dan juga selaku Dosen yang dengan tulus memberikan ilmunya.
7. Bapak Budi Ispriyanto, SH.,MS., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dan selaku Dosen yang dengan tulus memberikan ilmunya.
8. Bapak H.Achmad Busro, SH.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing dan juga selaku Dosen yang dengan tulus memberikan ilmunya.
9. Seluruh Reviewner yang telah memberikan masukan dan bimbingannya guna penyelesaian tesis ini.
10. Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. 10.Rekan-rekan angkatan 2005 yang telah memberikan dorongan moril serta yang telah memberikan masukan dalam penyelesaian tesis ini.
12. 11.Ibunda, istri dan anak-anak tercinta beserta seluruh keluarga dan staff Advocated & Legal Consultant Law Offices BAJARS & Associates yang telah memberikan dorongan dan doa restu kepada penulis selama mengikuti pendidikan dan penyusunan tesis ini.

Serta pihak-pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu .

Penulis menyadari kurang sempurna dalam penulisan tesis ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menerima masukan, saran, koreksi dan kritik yang membangun dari para pembaca guna penyempurnaan tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan perkembangan ilmu hukum bidang kenotariatan pada khususnya.

Semarang, 9 Juni 2007

Penulis

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Kemakmuran dan kesejahteraan adalah dambaan setiap umat manusia. Guna mencapai kemakmuran dan kesejahteraan tersebut tidak terlepas dari usaha-usaha yang dilakukannya.

Dalam menjalani kehidupan sehari-hari, secara sadar atau tidak, sesungguhnya manusia telah melakukan suatu perjanjian, yaitu suatu hubungan yang menimbulkan suatu peristiwa atau akibat hukum dengan pihak lain, dan hal itu dapat menyangkut berbagai macam aspek kehidupan dalam masyarakat, baik dalam bentuk lisan maupun dengan bentuk tulisan, seperti perjanjian sewa-menyewa, perjanjian jual beli maupun jual beli, misalnya, terhadap: tanah, gedung, rumah, apartemen, kondominium, toko, ruangan, kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor, perabot rumah tangga, dan lain sebagainya yang sebagian besar dilakukan secara lisan.

Perjanjian yang dimaksud dalam tulisan ini, adalah perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab Kedua yaitu “ *suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”. Sedangkan

pengertian menurut kamus **Blacks Law Dictionary**, perjanjian adalah: “*An agreement between two or more parties creating obligations that are enforceable or otherwise recognizable at law*” (yang terjemahan bebas: suatu persetujuan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban-kewajiban yang dapat ditegakkan atau sebaliknya diakui secara hukum).

Seiring dengan perkembangan hidup umat manusia yang penekanannya pada hak-hak asasi manusia, merupakan karakteristik individualisme yang pada abad ke XVII mulai berkembang. Hak-hak manusia yang alamiah dan bersifat mutlak yang tidak dapat diasingkan dan juga dikenal sebagai nilai-nilai politik yang merupakan hak-hak yang tiap-tiap orang memberikannya kepada orang lain.¹⁾

Latar belakang perkembangan hak asasi manusia, terinspirasi oleh asas-asas *Renaissance*, yaitu: kebebasan, persamaan, dan persaudaraan. Semangat *etika Renaissance*, hak-hak dasar sosial harus menjamin bahwa setiap orang dengan cara yang serupa dapat menggunakan kebebasannya. Cara pandang yang modern dari *Renaissance* tentang manusia dan masyarakat, adalah peran sentral otonomi individu untuk sebanyak mungkin menentukan hidupnya sendiri.

1) Budiono, Herlien, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 92

Semua pergaulan hidup manusia memperlihatkan, bahwa suasana kehidupan menyebabkan terbentuknya kebiasaan-kebiasaan, namun sebuah jalan panjang yang memisahkan kebiasaan, dalam arti yang umum dari kebiasaan hukum. Dalam arti yang umum, bahwa kebiasaan tersebut tidak lain adalah suatu perbuatan maupun penahanan diri, berbuat sesuatu secara teratur oleh individu atau sekelompok manusia. Pada bentuk-bentuk pergaulan hidup manusia yang paling primitif sekalipun dapat dikemukakan dengan pasti, bahwa kebiasaan tersebut bersifat ritual dan sakral. ²⁾

Pada otonomi individu terletak pertanggung-jawabannya untuk membentuk hidupnya sendiri sesuai dengan keyakinannya ³⁾. Gagasan otonomi individualisme tersebut dapat kita lihat dalam bunyi Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

“ Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan cara apapun juga, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti rugi”.

2) Gilissen, John & Gorle, Frits, *Sejarah Hukum Suatu Pengantar*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2005, hal.23-24

3) Budiono, Herlien, *Op.Cit* , hal 93

Semangat otonomi individualisme yang berkembang pada abad modern ini, mendorong setiap orang untuk berbuat dan melakukan sesuatu untuk dirinya sendiri maupun untuk orang lain, seperti untuk pemenuhan akan sandang, pangan dan papan (kebutuhan primer).

Berbagai macam urusan tersebut timbul karena dalam menjalani kehidupan lahiriah didunia ini, kita akan selalu berhadapan dengan segala macam keperluan hidup bendawi yang dapat dikatakan selalu “*meliputi dan menyelimuti* “ hampir keseluruhan liku kehidupan jasmani kita.

Adapun berbagai macam keperluan kehidupan tersebut, pada garis besarnya dapat kita bagi dan kita bedakan macamnya menurut tingkatan kepentingannya yaitu:

- a. Keperluan *primer*, yaitu keperluan yang terasa sangat penting bagi orang yang bersangkutan sehingga baginya keperluan ini haruslah dipenuhi paling dulu atau paling pertama, seperti keperluan akan papan, sandang dan pangan seperti yang telah dijelaskan diatas.
- b. Keperluan *sekunder*, yaitu keperluan yang bagi orang yang bersangkutan terasa sebagai keperluan yang harus dipenuhi setelah terpenuhinya keperluan primer, seperti keperluan akan perabot rumah tangga, pesawat telpon, televisi dan transportasi.
- c. Keperluan *Tertier*, yaitu keperluan yang bagi orang yang bersangkutan terasa sebagai keperluan yang baru dapat dipenuhi

bilamana orang tersebut telah berhasil memenuhi keperluan-keperluan primer dan sekun-dernya, seperti keperluan akan rumah peristirahatan, rumah tambahan, tempat usaha tambahan/tempat perkantoran. 4)

Guna memenuhi akan kebutuhan-kebutuhan hidup tersebut, manusia selalu berusaha dengan segala cara demi tercapainya tujuan itu, sehingga secara sadar atau tidak sadar sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa mereka telah melakukan perikatan berupa kontrak atau perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak lainnya.

Perjanjian yang timbul diantara mereka, ada yang bentuk tertulis dan ada yang tidak tertulis (lisan), namun diterima sebagai norma yang harus ditaati, akan tetapi perjanjian yang dimaksudkan dalam penulisan ini, adalah suatu perjanjian yang bersifat komersial atau bersifat bisnis dalam pengertian sederhana, yaitu suatu hubungan hukum untuk melakukan transaksi bisnis antara dua pihak atau lebih pelaku usaha yang dapat menimbulkan akibat hukum.

4) A.Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda* (Bagian Hukum Perdata), Angky Pelita Studyways, Jakarta, 2000, hal.1-4

Menurut sifat dan akibat hukum yang dikehendaki oleh pihak- pihak, perjanjian dapat dibedakan menjadi 5 (lima) macam yaitu: ⁵⁾

- a) Perjanjian yang letaknya dalam lapangan hukum keluarga (*de familie rechtelijke overeenkomst*);
- b) Perjanjian yang letaknya dalam lapangan hukum benda (*de zakelijke overeenkomst*);
- c) Perjanjian yang letaknya dalam lapangan hukum acara (*de process rechtelijke overeenkomst atau bewijsovereenkomst*);
- d) Perjanjian yang letaknya dalam lapangan hukum tata usaha (*de publiek rechtelijke overeenkomst*);
- e) Perjanjian yang letaknya dalam lapangan hukum harta kekayaan (*obligatoiere overeenkomst*).

Berdasarkan kelima jenis lapangan hukum tersebut diatas, maka yang menjadi bahan ulasan dalam penulisan ini adalah lapangan hukum harta kekayaan (*de obligatoiere overeenkomst*) dan lapangan hukum benda (*de zakelijke overeenkomst*) atau lebih dikenal dengan sebutan *perjanjian komersial* (perjanjian bisnis), yang khusus dibuat oleh para pelaku usaha yang satu dengan pelaku usaha lainnya. Tujuannya adalah untuk menjadi pedoman bagi dirinya sendiri dan bagi pihak lain dalam mengadakan hubungan bisnis.

⁵⁾ Inengah Juliana, *Kontrak Manajemen Hotel Jaringan Internasional*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal.2

Melakukan suatu hubungan bisnis, para pihak seharusnya membuat suatu perjanjian yang diformulasikan dengan cara tertulis dan sangat mendetail, namun adakalanya dalam melakukan hubungan bisnis tertentu tidak selalu membuat perjanjian dalam bentuk tertulis, hal tersebut dapat terjadi, karena pada umumnya para pihak sudah saling kenal dan saling percaya, dan karena tidak terbiasa membuat secara detail mengenai isi dari perjanjian, yang terpenting persyaratannya jelas, terang, tunai dan nyata terpenuhi.

Pada umumnya membuat atau perancangan suatu perjanjian bisnis, biasanya selalu disiapkan fakta dan dasar hukum yang mengatur ataupun tidak diatur sesuai dengan yang ada dalam peraturan perundang-undangan, dengan transaksi bisnis yang disepakati oleh para pihak.

Setiap perjanjian bisnis yang dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi bisnis, mengandung unsur-unsur dari masing-masing pihak, seperti misalnya kontrak produk sharing, kontrak supply, ekspor-impor, perjanjian jual-beli, perjanjian pengadaan barang, perjanjian leasing, perjanjian sewa-menyewa gedung, rumah, toko termasuk ruang-ruang perkantoran, dan hampir sebagian besar hubungan bisnis diantara para pelaku usaha selalu merancang suatu kontrak atau perjanjian secara tertulis, yang dengan sungguh-sungguh dipersiapkan untuk mengantisipasi perkembangan dan resiko yang

mungkin akan terjadi, sebagai akibat dari persaingan usaha dan situasi serta kondisi politik, ekonomi, dan sosial budaya dalam suatu bangsa dan Negara.

Para pelaku usaha sangat tergantung pada kedinamisan kontrak atau perjanjian bisnis yang telah dipersiapkan, di rancang dan yang ditandangani, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Bahwa yang melakukan perjanjian bisnis tersebut, adalah mereka yang telah sepakat untuk suatu hal tertentu, dan yang dimaksud mereka disini tentunya adalah manusia dengan sesamanya, sehingga dengan demikian manusia itu tidak dapat hidup sendiri, melainkan harus hidup berdampingan dengan orang lain, dan sudah pasti membutuhkan pertolongan, serta hidup dalam masyarakat dengan berbagai macam profesi atau pekerjaan, dimana profesi yang satu dengan yang lainnya saling melengkapi.

Manusia juga disebut makhluk sosial, yang artinya bahwa manusia saling berhubungan dan atau berinteraksi dengan orang lain, kelompok dan lingkungannya sebagaimana dikemukakan oleh seorang ahli filsafat dari Yunani yang bernama Aristoteles, yang mengatakan bahwa “ manusia adalah *zoon politicon*” artinya bahwa manusia adalah

makhluk yang pada dasarnya selalu ingin bergaul dan ingin berkumpul dengan sesamanya. Jadi manusia itu adalah makhluk yang suka bermasyarakat karena sifatnya yang ingin bergaul satu dengan yang lainnya maka manusia itu juga disebut makhluk social. 6)

Selain Aristoteles, ada lagi seorang tokoh filsafat yang bernama Jean Jacques Rousseau, yang memperkenalkan “ *Teori Kontrak Sosial*”. Menurutny, manusia pada awalnya hidup dalam *kebebasan*, tetapi ia melihat kondisi saat itu bahwa kebebasan itu telah hilang oleh perkembangan budaya dan ilmu. Ia menganjurkan agar manusia kembali (*romanstisme*) kepada kehidupannya yang asli. Manusia yang demikian, melalui kontrak sosial, menyerahkan kebebasannya (termasuk harta bendanya) kepada masyarakat secara keseluruhannya, sehingga tercipta masyarakat *kolektif*. Dalam masyarakat demikian, tidak ada individu yang lebih tinggi dari manusia yang lain 7).

Oleh karena manusia berada dan hidup dalam masyarakat, serta hidup saling berdampingan dengan kelompok masyarakat lainnya. Dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhannya, sudah sepatutnya manusia tersebut menjalin hubungan atau kerjasama antara yang satu dengan yang lainnya, baik antara perorangan, kelompok, maupun antara masyarakat, bangsa dan antar Negara.

6) JB Daliyo, dkk., *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal.12

7) Darji, Darmodiharjo, & Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama, 1999, hal.95-96

Selain disebut sebagai makhluk sosial dan hidup saling berdampingan, manusia juga memiliki sifat dasar ingin tahu dan terus berusaha, guna untuk menemukan suatu cara agar lebih mudah dalam mencapai tujuan hidupnya. Sifat-sifat manusia tersebut tercermin dan kita dapat melihat terhadap orang-orang yang hidup di pedesaan dimana mereka beranggapan, bahwa hidup di kota-kota besar jauh lebih baik, dari pada harus tetap tinggal di desa, dan salah satu kota tersebut adalah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang juga adalah sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia.

Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, selain sebagai ibukota Negara, adalah juga sebagai Pusat Pemerintahan dan pusat kota perdagangan serta jasa. Di kota tersebut banyak dijumpai dan berdiri gedung-gedung pencakar langit, seperti gedung sebagai pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran, apartemen dan atau kondominium, yang diperlengkapi dengan berbagai fasilitas, yang di imbangi dengan infrastruktur yang memadai, dibanding dengan daerah atau kota-kota lainnya yang ada di tanah air, sehingga kota Jakarta bukan saja disebut sebagai kota Metropolitan, tapi disebut sebagai kota Megapolitan.

Dengan daya tarik yang dimiliki oleh kota Jakarta, banyak orang yang datang ke kota tersebut, bukan saja orang-orang dari desa-desa, tetapi juga orang-orang dari berbagai kota dan bahkan dari berbagai

mancanegara. Mereka ingin mencari pekerjaan, berinvestasi dan atau membuka suatu usaha atau perusahaan, sehingga kota Jakarta disebut sebagai tempatnya para investor/pengusaha atau para pelaku usaha. Di kota tersebut, banyak berdiri dan dijumpai serta bertumbuh perusahaan-perusahaan, baik perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang industri (*manufacture*), perdagangan dan perusahaan jasa-jasa lainnya, baik perusahaan yang bersekala kecil, menengah maupun perusahaan yang bersekala besar.

Pertumbuhan ekonomi yang dialami oleh kota tersebut yang begitu cepat dibanding kota-kota lainnya, juga banyak ditemukan dan bertumbuh serta berkembangnya para pelaku-pelaku usaha yang bergerak pada bidang usaha disektor informal, seperti pedagang kakilima, pemulung, dan pedagang asongan.

Dengan melihat maupun mendengar keberhasilan dari anggota keluarga maupun dari teman-temannya, walaupun dengan modal dan keahlian seadanya, bahkan tidak jarang yang datang ke kota tersebut, bahkan tidak memiliki modal dan keahlian sama sekali, yang hanya mengandalkan tekad dan keberanian saja, dengan harapan akan meraih sukses, namun tidak sedikit pula diantara orang-orang yang berurbanisasi atau yang datang ke kota tersebut menjadi orang-orang gelandangan dan pengemis, yang pada akhirnya menjadi beban sosial bagi Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Dengan begitu banyaknya gedung-gedung di kota tersebut, baik sebagai hunian atau tempat tinggal, maupun sebagai tempat untuk berusaha dengan segala fasilitasnya, para pelaku usaha pada umumnya menginginkan tempat usaha yang memadai, layak, dan *representative*.

Walaupun gedung-gedung tersebut banyak dijumpai di kota Jakarta, namun tidak semua warga masyarakat yang membutuhkannya berkemampuan sama untuk menjangkaunya, terutama dari segi harga sewa maupun lokasinya. Pada akhirnya banyak diantara para pelaku usaha tersebut, menjadikan pemukiman tempat tinggal menjadi tempat bisnis atau tempat berusaha.

Melihat masalah-masalah yang ditimbulkan oleh masyarakat pendatang yang tinggal di kota Jakarta, yang semakin hari semakin bertambah jumlahnya, maka Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, jauh sebelumnya telah mengantisipasi dan mengambil suatu kebijaksanaan dan langkah-langkah yang konkrit guna mengatasi permasalahan tersebut, dengan membangun suatu pemukiman dan perumahan baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat berusaha atau bisnis yang layak dan memadai serta harganya dianggap dapat terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat dengan tetap memperhatikan tata letak dan tata ruang serta fungsi-fungsi sosialnya.

Tersedianya pemukiman dan perumahan yang layak dengan sistim sewa, baik sebagai tempat hunian atau tempat tinggal, maupun tempat untuk berusaha dengan harga sewa yang relatif murah dan terjangkau, diharapkan dapat membantu warga masyarakat yang ingin berusaha dan tinggal di kota Jakarta.

Pemertintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, melalui suatu Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), yaitu Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, diberi tugas dan wewenang untuk membangun dan mengelola gedung perkantoraan dan pertokoan.

Gedung tersebut diperuntukkan dan diperlengkapi dengan berbagai fasilitas sebagai sarana perkantoran dan pertokoan dengan sistim sewa, dengan harapan bahwa gedung perkantoran tersebut dapat digunakan oleh setiap warga yang membutuhkannya guna untuk melakukan kegiatan usaha dalam menunjang aktivitas usahanya.

Gedung perkantoran dan pertokoan yang dimiliki oleh Pemertintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Daerah Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya tersebut, bukan saja diperuntukkan bagi warga Jakarta saja, tetapi juga terbuka untuk umum, artinya bahwa yang bukan warga Jakarta juga diperbolehkan untuk melakukan kegiatan usaha di tempat tersebut, karena sistim yang dilakukan adalah sistim sewa, dan bukan untuk dimiliki secara permanen atau menjadi hak milik.

Di dalam sistim sewa, berarti pemakaian ruang perkantoran ada batas waktunya, dan memiliki syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan tertentu pada umumnya, namun perjanjian sewa ruangan pada gedung perkantoran tersebut, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya telah ditentukan secara sepihak oleh pemilik atau pengelola, dalam hal ini adalah Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, melalui Badan Usaha Milik Daerah, dalam hal ini Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, sehingga dalam prakteknya, pemilik mempunyai kedudukan yang lebih kuat dan lebih dominan dibanding penyewa, pada hal dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak adalah seimbang.

Pembangunan Pemukiman dan Perumahan yang dimaksud, adalah *Gedung Cikini*, yang dikenal dengan nama "**Gedung Cik's**", berada dan berlokasi dikawasan Menteng, tepatnya di Jalan Cikini Raya nomor 84-86, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukot Jakarta.

Pembangunan Gedung CIK,s tersebut, sudah sepatutnya dihargai dan mendapat sambutan yang positif dari semua lapisan masyarakat dan perlu terus didorong untuk dikembangkan di kawasan lainnya, bukan saja di kawasan Menteng Jakarta Pusat, tetapi juga dapat dikembangkan dikawasan lain kota Jakarta. Sistim dan cara pembangunan tersebut, juga dapat ditiru dan dikembangkan bukan saja

hanya di kota Jakarta, tetapi juga dapat dikembangkan dikota-kota besar lainnya diseluruh tanah air Indonesia.

Hal inilah yang membuat dan mendorong penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh dan lebih dalam, khususnya dari aspek hukumnya, mengingat “***Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran Yang Di Kelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya***”, tersebut yang kemungkinan besar memiliki cara dan ciri khas tersendiri dibandingkan dengan perjanjian sewa-menyewa biasa.

Maksud dan tujuan yang baik dalam pembangunan suatu pemukiman dan perumahan khususnya suatu gedung yang diperuntukkan untuk sarana perkantoran atau sebagai tempat usaha, pada kenyataannya belumlah memperoleh hasil yang maksimal sebagaimana yang diharapkan, karena adanya kendala-kendala yang dihadapi. Penyebab dan kendalanya bukan saja datang dari pihak pengelola, akan tetapi dapat bersumber dari pihak penyewa ruang perkantoran itu sendiri.

Penyebab yang bersumber dari pengelola, antara lain adalah tingginya harga sewa maupun *service charge* ruangan perkantoran yang dikenakan terhadap para penyewa yang mungkin tidak sebanding dengan fasilitas maupun pelayanan yang diberikan kepada penyewa, sedangkan kendala yang bersumber dari pihak penyewa, antara lain

adalah pengoperan atau alih sewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan atau tanpa seijin dari pihak pengelola.

Sistim pelayanan yang diterapkan maupun harga sewa yang diberlakukan termasuk service charge bagi sebahagian penyewa, dianggap terlalu tinggi, dimana penyewa pada awalnya berharap, karena gedung tersebut adalah merupakan milik pemerintah, ada subsidi harga yang diberikan, dan bahkan akan memperoleh kemudahan untuk mendapatkan tambahan modal melalui pinjaman dari pihak perbankan khususnya dari bank-bank pemerintah, sehingga untuk pengembangan usaha lebih terjamin dan murah dibandingkan dengan gedung perkantoran yang dimiliki pihak lain (swasta).

Pada pertengahan kontrak sewa masih sedang berlangsung, terjadi pemutusan kontrak, hal tersebut mungkin terjadi adalah salah satu akibat ke-tidak sanggupannya dari pihak penyewa untuk membayar sewa. Untuk menghindari semua kejadian atau hal-hal tersebut, sudah sepatutnya dalam membuat persiapan rancangan "*Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran Yang Di Kelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya*", melibatkan kedua belah pihak dan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dan tidak kalah pentingnya disesuaikan dengan format transaksi bisnis yang bersangkutan secara tertulis dan terperinci dengan pertimbangan, dapat

memberikan cukup perlindungan hukum bagi para pihak, sesuai dengan fungsi perjanjian yang terutama sebagai pengaman dan pedoman bukti tertulis adanya transaksi bisnis.

Atas dasar pertimbangan yang dikemukakan tersebut diatas, maka penulis tertarik membuat tesis, dengan judul: “***Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran Yang Dikelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya***”.

2. Perumusan Masalah

Perumusan permasalahan yang diteliti sebagaimana uraian-uraian yang dikemukakan diatas, dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Apakah yang menjadi alasan pihak penyewa memilih gedung Cik's yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha dan bagaimana prosedur serta syarat-syarat maupun ketentuan-ketentuan isi dari perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran tersebut, telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian sesuai dengan ketentuan Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ?.
- b. Apakah yang menyebabkan terjadinya pemutusan kontrak sewa dipertengahan sewa yang masih berlangsung, dan apa

saja kendalanya dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran pada gedung Cik's yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya tersebut?.

- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran Gedung Cik's yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, dan bagaimana proses penyelesaiannya jika terjadi sengketa ataupun perselisihan antara pihak pemilik atau pengelola dengan pihak penyewa ?.

3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dimaksudkan adalah sebagai berikut:

- a. Guna untuk mengetahui alasan penyewa memilih gedung Cik's yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha dan prosedur dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan isi dari perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya tersebut, telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian sesuai dengan ketentuan Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- b. Guna untuk mengetahui penyebab terjadinya pemutusan kontrak sewa dipertengahan sewa yang masih berlangsung, dan apa saja kendalanya dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya.
- c. Guna untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, dan proses penyelesaiannya jika terjadi sengketa atau perselisihan antara pihak pemilik atau pengelola dengan pihak penyewa.

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dari dua sisi yaitu:

a. Manfaat Teoritis

Manfaat secara teoritis dapat memberikan masukan dan sumbangsih bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada bidang ilmu hukum, khususnya dalam perjanjian sewa-menyewa.

b. Manfaat Praktis

- 1) Guna untuk memberikan gambaran dan informasi serta masukan kepada pihak-pihak yang hendak mengadakan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya.
- 2) Guna untuk memberikan masukan kepada instansi yang berwenang dalam mengambil kebijakan bagi pengembangan dan pengelolaan perkantoran oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya pada masa yang akan datang agar lebih baik dari kebijakan sebelumnya.

5. Sistematika Penulisan

Agar dapat diketahui dengan jelas, kerangka atau garis –garis besar dari penulisan tesis ini, maka perlu dibuat sistematika penulisannya, dimana sistematika dari tesis ini terbagi atas lima (5) bagian yang disebut dengan bab, yang dimulai dari bab satu sampai dengan bab lima, masing-masing antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan erat, dan sebagai gambaran mengenai sistematika penulisannya, adalah sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Pada bagian bab ini menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat dari penelitian yang dilakukan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Pada bagian bab ini, menguraikan mengenai pustaka yang dipakai oleh penulis sebagai dasar dalam penulisan dan penelitian yaitu berupa buku-buku ilmu hukum serta peraturan perundang-undangan khususnya yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa.

Bab III Metode Penelitian

Pada bagian bab ini, menjelaskan metode penelitian yang digunakan oleh penulis mengenai spesifikasi penelitian, populasi dan sampling serta metode pengumpulan data dan mengenai analisa yang digunakan.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Pada bagian bab ini, menguraikan tentang hasil dari penelitian, baik dari hasil studi kepustakaan dan hasil wawancara dari nara sumber, yaitu dari beberapa penyewa ruang perkantoran dan dari pimpinan manajemen pengelola gedung perkantoran yang diteliti. Hasil

penelitian meliputi aspek perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya.

Bab V Penutup

Bagian bab ini penulis akan membuat suatu kesimpulan dan saran-saran terhadap hasil penelitian yang telah dilakukan, juga dalam bab ini akan memuat : Daftar Pusataka dan Lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Istilah Perjanjian Dan Perikatan

Perjanjian timbul karena adanya kata sepakat antara dua pihak atau lebih yang disebut dengan persetujuan, dan dengan adanya persetujuan menimbulkan adanya perikatan. Sedangkan istilah perikatan ("*verbinten*" dalam bahasa Belanda) yang diterjemahkan secara berbeda-beda oleh para sarjana, yaitu antara lain: ⁸⁾

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menggunakan istilah *perikatan* untuk "*verbinten*".
- b. Prof. Untrecht, memakai istilah "*perutangan*" untuk "*verbinten*".
- c. Prof. R.Subekti, SH., mempergunakan istilah "*verbinten*" untuk perkataan "*perikatan*".
- d. Prof. Soediman Kartohadiprodjo, SH., mempergunakan istilah "hukum pengikatan" sebagai terjemahan dari "*verbintenissenrecht*"

8) Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998, Hal.1 ; Simanjuntak, PNH, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, 1999, hal. 317-318

- e. Prof. DR. R. Wirjono, SH., memakai istilah” *het verbintenissenrecht*” diterjemahkan sebagai” *hukum perjanjian*” bukan hukum perikatan.
- f. R. Setiawan, SH., memakai istilah “perikatan” untuk “*verbinten*”.
- g. Prof. DR. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH., memakai istilah “*perutangan*” untuk “*verbintenissenrecht*”.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat disimpulkan, bahwa untuk istilah “*verbinten*” dikenal ada 3 istilah, yaitu *perikatan*, *perutangan*, dan *perjanjian*.

Dalam tulisan ini, untuk istilah *verbinten* diterjemahkan sebagai perikatan, sedangkan istilah **perjanjian** diterjemahkan dari ***overeenkomst***, sehingga menurut penulis, istilah yang digunakan dalam penulisan ini adalah **perjanjian (*overeenkomst*)**, sebagaimana dikutip oleh **H.Mashudi** dan **Moch.Chaidir** atas pendapat **Rutten**.

Perjanjian itu mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain di dalam masyarakat yang menitik beratkan kepada kepentingan perseorangan (pribadi), maka kelompok hukum ini masuk dalam ranah hukum perdata (*privatrecht*).⁹⁾

9) Muchsin, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Iblam, Jakarta, 2006, hal. 84

2. Pengertian Perjanjian

Hukum adalah suatu tatanan perbuatan manusia. Tatanan adalah suatu sistem aturan. Hukum bukanlah, seperti yang terkadang dikatakan sebuah peraturan. Hukum adalah seperangkat peraturan yang mengandung semacam kesatuan yang kita pahami melalui sebuah sistem. Hukum juga adalah seperangkat peraturan yang mengandung semacam kesatuan yang kita pahami melalui sebuah sistem. Mustahil untuk menangkap hakikat hukum, jika kita membatasi perhatian kita pada satu peraturan yang tersendiri. Hubungan-hubungan yang mempertautkan peraturan-peraturan khusus dari suatu tatanan hukum, juga penting bagi hakikat hukum. Hakikat hukum hanya dapat dipahami dengan sempurna, berdasarkan pemahaman yang jelas tentang hubungan yang membentuk tatanan hukum tersebut. ¹⁰⁾ Salah satu peraturan khusus dimaksud adalah perjanjian, yaitu akibat adanya kesepakatan antara para pihak yang kemudian menimbulkan akibat hukum.

Menurut teori klasik, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang *bersisi dua* ("*een tweezijdige overeenkomst*"), yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

¹⁰⁾ Kelsen, Hans, *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*, Nusamedia & Nuansa, Bandung, 2006, hal.3

Maksud dari satu perbuatan hukum yang bersisi dua tidak lain, adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran (*offer, aanbod*) dari pihak yang satu dan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*) dari pihak yang lain. Akan tetapi, pandangan klasik itu kiranya kurang tepat, oleh karena dari pihak yang satu penawaran, dan dari pihak yang lain ada penerimaan, *maka ada dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu.*

Perjanjian tidak merupakan perbuatan hukum, akan tetapi adalah merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum, sebagaimana menurut van APELDOORN, perjanjian disebut faktor yang *membantu pembentukan hukum*, sedangkan menurut LEMAIRE, perjanjian adalah *determinan hukum*.¹¹⁾ Kemudian perjanjian diartikan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut di persetujuan itu. Lalu kata setuju berarti sepakat, mufakat atau akur, dengan demikian perjanjian sama dengan persetujuan yaitu perhubungan yang belum terikat, sedangkan perikatan adalah perhubungan yang telah mengikat.¹²⁾

11) Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hal. 117-118

12) Chainur Arrsjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal.112-113

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) menyatakan bahwa: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Dipertegas lagi dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:” *Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*”. Sedangkan isi dari suatu perjanjian menurut Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Hal tersebut juga dipertegas lagi dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:” *Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:*

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) Suatu hal tertentu;*
- 4) Suatu sebab yang halal.*

Selain hal yang disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, juga ada syarat lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 dan Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu jika perjanjian tersebut dilakukan oleh karena:

- a. Kekhilapan, paksaan atau penipuan;

- b. Orang-orang yang belum dewasa;
- c. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- d. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Jika suatu perjanjian itu kita sebut sumber hukum, maka kata hukum itu kita pakai dalam arti yang lain, dari pada apabila kita menyebut undang-undang sebagai sumber hukum. Dalam hal yang terakhir, dengan hukum dimaksud, peraturan-peraturan yang umum mengikat, jadi apa yang dalam kebiasaan hukum disebut hukum objektif, dalam hal yang pertama dimaksud sesuatu peraturan yang dibentuk untuk hal yang tertentu atau hukum yang konkrit. Selanjutnya perbedaan antara kedua hal tersebut adalah bahwa undang-undang adalah keputusan kehendak dari satu pihak, sedangkan perjanjian adalah keputusan kehendak dari dua pihak, dengan perkataan lain bahwa orang terikat pada perjanjian berdasar atas kehendaknya sendiri, sedangkan pada undang-undang terlepas dari kehendaknya. ¹³⁾

Perkataan *contract* dalam bahasa Inggris (bahasa Perancis: *contrat*, bahasa Jerman: *Vertrag*) ditujukan kepada semua perjanjian yang pelaksanaannya dijamin oleh hukum atau lebih tepat lagi, yang pelaksanaannya dapat dituntut dimuka hakim (Pengadilan). Dengan

demikian maka perkataan *contract* adalah lebih sempit dari perkataan *agreement*, karena pengertian *agreement* juga meliputi persetujuan-persetujuan yang tidak dapat dituntut di muka hakim. ¹⁴⁾

Asas *konsesualisme* dalam hukum perjanjian, yaitu asas bahwa perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat (konsesus), adalah merupakan suatu asas yang universal.

Sebagaimana penjelasan yang disebut diatas, pada intinya, asas kebebasan berkontrak yang dijamin oleh undang-undang juga ada pembatasannya atau rambu-rambu lainnya yang harus ditaati, yaitu:

- 1) Tidak bertentangan dengan undang-undang;
- 2) Tidak melanggar ketertiban umum dan;
- 3) Tidak melanggar kesusilaan.

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang telah dijelaskan dimuka, maka akan melahirkan suatu perjanjian, dan suatu perjanjian itu timbul, adalah karena adanya persetujuan para pihak, sehingga persetujuan itu menimbulkan perikatan, karena: *“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”*, demikian bunyi Pasal 1233 KUH Perdata.

¹³⁾ Apeldoorn, L.J. van, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hal.156

¹⁴⁾ Subekti.R., *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hal.40

Defenisi perikatan dalam undang-undang bukanlah dimaksudkan untuk memberikan defenisi. Membuat defenisi diserahkan kepada ilmu pengetahuan yang memberi defenisi sebagai berikut, yaitu bahwa yang dimaksud *perikatan* adalah ikatan dalam hukum harta benda (*vermogens recht*) antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya.¹⁵⁾

Perjanjian adalah suatu perbuatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih, sehingga disebut “Hukum Perjanjian” sebagai bagian dari Hukum Perdata yang secara khusus mengatur tentang perjanjian dan seluk beluknya yakni terutama hal persyaratan sahnya suatu perjanjian, akibat-akibat hukum yang timbul dari adanya suatu perjanjian yang sah, sebab-sebab yang bisa mengakhiri suatu perjanjian, perbedaan pengeritan antara perjanjian dan perikatan dan sebagainya.¹⁶⁾

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka hubungan hukum mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang lain dan antara orang dengan masyarakat atau antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain.

15) Suryodiningrat, RM., *Azaz-Azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1995 Hal.14

16) A. Ridwan Halim, *Pengantar Hukum dan Pengetahuan Ilmu Hukum Indonesia*, Angky Pelita Studyways, Jakarta, 2000, hal. 161-162

Hubungan hukum terdiri atas ikatan-ikatan antara individu dengan masyarakat dan seterusnya. Ikatan itu tercermin pada hak dan kewajiban. Dengan kata lain setiap hubungan hukum mempunyai dua segi yaitu kekuasaan wewenang (*bevoegdheid*) dan kewajiban (*plicht*).¹⁷⁾

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “*Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Mengenai batasan tersebut, para Sarjana Hukum Perdata umumnya berpendapat, bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata, kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas dan banyak mengandung kelemahan dan kelemahan tersebut dapat diperinci :¹⁸⁾

1) Hanya menyangkut perjanjian sepihak

Hal ini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

17) H.Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992, hal. 98

18) Achmad Busro, *Catatan Kuliah KUHPerdata II*, Percetakan Oetomo, 1985. hal .2

Sedangkan maksud dari perjanjian itu adalah mengikat diri dari kedua belah pihak sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya- tidaknya perlu adanya rumusan “ saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak adanya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2) Kata “*perbuatan*” mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan:

- a. Melaksanakan tugas tanpa kuasa;
- b. Perbuatan melawan hukum

Kedua hal tersebut merupakan tindakan atau perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah “perbuatan hukum”.

3) Pengertian perjanjian terlalu luas

Perjanjian dalam hal ini juga dapat diartikan bahwa pengertian perjanjian juga mencakup untuk melangsungkan perkawinan dan janji kawin. Padahal perkawinan telah diatur tersendiri dalam hukum keluarga yang mana hal tersebut menyangkut hubungan lahir batin. Sedangkan yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah hubungan antara debitor dan kreditor yang terletak dalam hubungan harta kekayaan saja, bukan perjanjian yang bersifat personal.

4) Tanpa menyebut tujuan

Dalam rumusan Pasal 1313 KUHPdata tersebut tidak disebutkan apa tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut tidaklah jelas apa maksud dan tujuannya.

Mengenai pengertian perjanjian ini dapat dikemukakan pendapat dari beberapa sarjana, antara lain:

a. Prof. R. Subekti SH.

Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. ¹⁹⁾

b. R. Setiawan, SH.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.

¹⁹⁾ *Ibid.*, hal.2 ; Subekti, R., *Op. Cit.* hal. 1

c. Prof. DR. Wiryono Prodjodikoro, SH.

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.²⁰⁾

d. Abdulkadir Muhammad, SH.

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara debitur dan kreditur yang terletak dalam bidang harta kekayaan.

e. Prof. Soediman Kartohadiprodjo, SH.

Hukum perikatan ialah kesemuanya kaidah hukum yang mengatur hak dan kewajiban seseorang yang bersumber pada tindakannya dalam lingkungan hukum kekayaan.

f. A. Pitlo

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.²¹⁾

20) Wiryono, Prodjodikno, *Hukum Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Alumni Bandung, 1989, hal.7

21) Simanjuntak, PNH., *Op.Cit.* hal 318-319

Atas dasar alasan-alasan tersebut dan pendapat dari para ahli atau sarjana hukum sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan. ²²⁾

Suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk, yaitu perjanjian yang dilakukan dengan secara tertulis dan perjanjian yang dilakukan dengan secara lisan. Kedua wujud bentuk perjanjian tersebut, kekuatannya adalah sama, dalam arti bahwa kedudukannya adalah sama yaitu sama-sama untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian yang dibuat secara tertulis dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bilamana sampai terjadi persengketaan.

Suatu perjanjian atau kontrak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.²³⁾

22) Suhamoko, , *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2004, hal.1

23) loc.Cit.

Apabila kita perhatikan rumusan dari perjanjian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut memiliki unsur-unsur sebagai berikut: ²⁴⁾

a. Ada pihak-pihak sedikintya dua orang

Pihak-pihak dalam perjanjian disebut sebagai subjek perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang-orang atau perseroangan dan berupa badan hukum. Subjek perjanjian haruslah mampu atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang. Subjek hukum dapat juga berkedudukan pasif atau sebagai debitor dan berkedudukan aktif atau sebagai kreditor.

b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan yang dimaksud disini adalah bersifat tetap dalam arti bukan baru mulai berunding. Perundingan tersebut hanya merupakan tahap atau tindakan pendahuluan untuk menuju suatu persetujuan. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat dan objek dari perjanjian itu, maka timbullah persetujuan dan persetujuan itu merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

²⁴⁾ Achmad Busro, *Op.Cit.*, hal. 2

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai.

Tujuan mengadakan perjanjian adalah guna memenuhi kebutuhan para pihak dan kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi jika mereka mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Adapun tujuan dari perjanjian itu sendiri haruslah memenuhi syarat dari kebebasan berkontrak yaitu:

- (1). tidak dilarang undang-undang
- (2). tidak bertentangan dengan kesusilaan dan
- (3). tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.

Bilamana telah ada persetujuan, maka dengan sendirinya akan timbul suatu kewajiban untuk melaksanakannya. Pelaksanaan yang dimaksud disini tentu saja dapat berwujud suatu prestasi yang meliputi:

- (1). memberi sesuatu
- (2). berbuat sesuatu dan
- (3). tidak berbuat sesuatu.

Hal itu sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai isi perikatan yaitu:

“ Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

e. Adanya bentuk tertentu baik lisan maupun tertulis.

Dalam suatu perjanjian bentuk itu sangat penting, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu, maka suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan merupakan sebagai bukti.

f. Adanya syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Mengenai syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi dari perjanjian, karena dengan syarat-syarat itulah dapat di ketahui hak dan kewajiban dari para pihak. Biasanya syarat ini dapat kita bedakan antara syarat pokok dan syarat tambahan.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Telah disinggung pada uraian sebelumnya, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu, sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata: *“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) suatu hal tertentu;*
- 4) suatu sebab yang halal”.*

Meskipun hukum perjanjian menganut sistim terbuka, setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, tidak terikat pada ketentuan-

ketentuan yang telah ada, namun syarat sahnya perjanjian yang dikehendaki oleh undang-undang haruslah dipenuhi agar berlakunya perjanjian tersebut tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

ad. 1 . Kata sefakat dari mereka yang mengikatkan diri.

Untuk adanya suatu perjanjian dalam arti sah berlakunya, unsur kesefakatan dan atau kehendak para pihak sangatlah penting. Dengan sefakat, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian tersebut harus sefakat, setuju dan atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga harus dikehendaki oleh pihak lain. Jadi para pihak harus sama-sama menghendaki sesuatu hal yang sama secara timbal balik.

Ada kemungkinan syarat pertama tentang adanya kesefakatan justru tidak ada, karena “cacad kehendak” artinya kemauan atau itikad untuk terjadinya perjanjian dari salah satu pihak tidak mengandung unsur kesefakatan. Cacad kehendak ini dapat ditimbulkan oleh tiga (3) hal seperti ketentuan Pasal 1321 KUHPdata, yaitu:

- a. adanya kesalahan/kekhilafan
- b. adanya paksaan dan

c. adanya penipuan.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan, bahwa pengertian sepakat, dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan, dinamakan tawaran (*offerte*) sedangkan pihak yang menerima pernyataan dinamakan akseptasi (*acceptatie*).²⁶⁾

Untuk menemukan saat kapan terjadinya perjanjian dalam arti adanya persesuaian kehendak tidaklah mudah, karena mungkin para pihak tempatnya saling berjauhan antara satu wilayah dengan wilayah yang lain dan bahkan mungkin antar Negara. Dan mengenai hal tersebut, kita temukan adanya beberapa ajaran, yaitu: ²⁷⁾

- a) Teori Kehendak (*wilstheorie*), mengajarkan, bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menulis surat jawaban.
- b) Teori Pengiriman (*verzendtheorie*), mengajarkan, bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

²⁶⁾ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* hal. 24

²⁷⁾ Achmad Busro, *Op.Cit.*, hal. 2; Suryodiningrat, R.M. *Op. Cit.*, hal 86-92

- c) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*), mengajarkan, bahwa kesepakatan terjadi bilamana pihak yang menawarkan sudah mengetahui tawarannya diterima.
- d) Teori Kepercayaan (*vertrowenstheorie*), mengajarkan, bahwa kesepakatan tersebut terjadi bilamana pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan (*offerte*).
- e) Teori Penerimaan, mengajarkan, bahwa persetujuan telah terjadi pada saat jawaban telah diterima oleh pembuat *offerte*, tanpa memperhitungkan sudah/belum dibacanya jawaban itu.
- f) Teori Sepatutnya *Offerte* Disetujui, mengajarkan, bahwa saat terjadinya persetujuan ialah saat pengiriman surat jawaban mengenai disetujuinya *offerte* sepatunya dapat diduga sialamat dapat mengetahui isinya.
- g) Teori Diketuinya Penawaran Disetujui, mengajarkan, bahwa persetujuan telah terjadi pada saat pembuat *offerte* mengetahui *offertenya* disetujui.
- h) Teori Ucapan, mengajarkan, bahwa saat selesai ditulisnya jawaban ialah saat disetujuinya penawaran (*offerte*), maka pada saat itulah persetujuan terjadi.
- i) Teori Kemauan, mengajarkan, bahwa kemauanlah yang penting, jika suatu pernyataan dikeluarkan tidak dimaksudkan

untuk kemauannya, maka dia tidak terikat kepada pernyataan itu. Penganut teori ini adalah: Prof. Meyers.

- j) Teori Pernyataan, mengajarkan, bahwa jika seseorang salah bicara, maka orang itu harus menanggung resikonya.
- k) Teori Menimbulkan Bahaya, mengajarkan, bahwa setiap orang dalam masyarakat bertanggung jawab mengenai kerugian yang ia timbulkan, meskipun tanpa kesalahannya.²⁸⁾

ad. 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pasal 1329 KUHPerdato menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUHPerdato disebut sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- a. orang-orang yang belum dewasa
- b. mereka yang ditaruh dibawah pengampua
- c. orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

28) Suryodiningrat, R.M., *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1995, hal. 87-92

Mengenai hal terakhir ini, setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, maka sejak saat itu seorang perempuan yang masih mempunyai suami dapat bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah diperbolehkan menghadap dimuka pengadilan tanpa seijin suami.

Kiranya jelas bagi kita setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, maka sejak saat itu beberapa pasal dalam KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi, antara lain Pasal 108, 110 ayat (3) dan Pasal 1238 KUHPerdara.

ad.3. Suatu hal tertentu

Pengertian suatu hal tertentu adalah objek dari perikatan yang menjadi kewajiban dari para pihak dalam arti prestasi. Prestasi tersebut harus tertentu atau dapat ditentukan, sedangkan untuk dapat mengatakan tertentu dan dapat ditentukan harus ada jenis dari prestasi itu sendiri dan selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Tentu yang dimaksud disini haruslah berupa objek yang terdapat dalam perdagangan, karena benda diluar perdagangan tidak dapat dijadikan objek dari perikatan.

ad. 4. Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksud dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Dalam perjanjian sewa menyewa, satu

pihak menginginkan kenikmatan sesuatu barang, sedangkan pihak lain, menghendaki uang.

Motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum, bagi hukum, motif tidaklah penting, sehingga sebab yang halal disini merupakan isi kehendak dibuatnya perjanjian yang diperkenankan dilihat dari sudut undang-undang yang berlaku, ketertiban umum dan atas dasar kesusilaan.

Sebenarnya, keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, dapat dibagi dalam dua kelompok yaitu :²⁹⁾

a. Syarat Subyektif

Syarat Subyektif adalah suatu syarat yang menyangkut pada subyek perjanjian itu atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

b. Syarat Obyektif

Syarat Obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian, ini suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat-syarat tersebut atau salah satu syarat tidak terpenuhi, maka dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif.

29) Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, ahl.94

Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak mengadakan perjanjian adalah untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal, sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim, dalam bahasa Inggris dikatakan *rull and void*.

Dalam hal suatu syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan.³⁰⁾

4. Akibat Suatu Perjanjian

Membicarakan akibat dari persetujuan/perjanjian, kita tidak dapat lepas dari ketentuan Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata.

Pasal 1338 menyatakan bahwa :

1. Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

³⁰⁾ Subekti, R., *Op.Cit.*, hal.20

2. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1339 KUHP Perdata menyatakan, persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Istilah "*semua*" dalam Pasal 1338 KUHP Perdata pembentukan Undang-Undang, menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian tidak bernama.

5. Penafsiran Suatu Perjanjian

Perjanjian terdiri dari serangkaian kalimat. Untuk menetapkan isi perjanjian perlu diadakan penafsiran, sehingga jelas diketahui maksud setiap pihak hingga tidak keliru ketika melaksanakan perjanjian. Undang-undang memberikan beberapa pedoman untuk menafsirkan perjanjian sebagai berikut :

- a. Jika kata-kata perjanjian sudah jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang ;
- b. Hal-hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan dianggap dimasukan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan :
 - 1) Semua janji yang dibuat dalam perjanjian harus diartikan dalam hubungan satu sama lain. Setiap janji harus ditafsirkan dalam perjanjian secara keseluruhan.
 - 2) Jika ada keragu-raguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikan suatu hal untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.
 - 3) Meskipun luasnya arti kata-kata dalam suatu perjanjian yang disusun, perjanjian itu hanya meliputi hal-hal yang nyata-nyata dimaksudkan oleh kedua belah pihak sewaktu membuat perjanjian.

Menurut Pasal 1342 KUHPerdara, menyatakan bahwa: *Jika kata-kata dalam suatu kontrak sudah jelas, maka tidak lagi diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.* Namun demikian, kontrak atau perjanjian itu bermacam-macam ragamnya. Ada kontrak yang panjang terurai, tetapi ada juga kontrak yang singkat padat, bahkan ada kontrak yang terdiri dari beberapa

kalimat saja. Mengingat keanekaragaman kontrak tersebut, yang pada akhirnya sangat mungkin dibutuhkan kejelasan-kejelasan lebih lanjut, yakni dilakukan lewat berbagai metode penafsiran kontrak, dan pada prinsipnya, penafsiran kontrak diperlukan, jika dalam kontrak tersebut terdapat hal-hal sebagai berikut:

- Bahasa dalam kontrak tidak jelas artinya.
- Bahasa dalam kontrak tidak jelas ketikannya.
- Bahasa dalam kontrak sangat umum, kurang terperinci.
- Bahasa dalam kontrak terdapat bahasa yang *ambiguitas* (lebih dari 1(satu) arti).
- Bahasa dalam kontrak terdapat bahasa yang memberikan berbagai penafsiran.
- Bahasa dalam kontrak terdapat keragu-raguan. ³¹⁾

6. Asas Dan Sistem Perjanjian

Menurut GBHN (TAP MPR No. II/1993) pembaharuan hukum harus berorientasi pada sistem. Sistem hukum adalah keseluruhan tata tertib hukum yang didukung oleh sejumlah asas. Asas-asas sitem hukum nasional adalah sebagai berikut : ³²⁾

31) Fuady, Munir, *Hukum Kontrak Dari Sudut pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 53-56

32) Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal. 29

- a) Pancasila sebagai asas filosofi ;
- b) UUD 1945 sebagai asas politik ;
- c) TAP MPR sebagai asas politik ;
- d) Undang-undang sebagai asas operasional.

Asas-asas ini satu sama lain, berfungsi sebagai pendukung struktur bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan, dan mencegah adanya tumpang tindih. Asas-asas tersebut juga menciptakan kepastian hukum di dalam keseluruhan tata tertib hukum tersebut.³³⁾

6.1. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut:³⁴⁾

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas kebebasan berkontrak, setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik perjanjian itu sudah diatur dalam Undang – Undang, maupun yang belum diatur dalam Undang-Undang. Hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka, dimana pihak-pihak diberikan kebebasan mengadakan suatu perjanjian, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHP Perdata.

³³⁾ *Ibid.*, hal. 2

³⁴⁾ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 66

Maksud dari asas kebebasan berkontrak, bukan berarti seseorang itu tidak ada batasannya sama sekali, melainkan kebebasan itu hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan perundang-undangan sebagaimana disebut dalam Pasal 1337 KUHP Perdata itu.

b. Asas Itikad Baik

Tiap orang yang membuat perjanjian, harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik yang subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif, dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap baik seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif, maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu, harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

c. Asas Pacta Sun Servanda

Pacta Sun Servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti

undang-undang, maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, akan mengikat mereka seperti Undang-Undang. Jadi pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak bisa mendapat keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.

d. Asas Konsensualisme

Maksud asas ini, adanya suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti perbuatan hukum lain, kecuali yang bersifat formal. Terhadap asas ini, ada pengecualian, yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya perjanjian penghibaan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus diadakan tertulis. Hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Maksud dari asas ini, adalah bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya, jadi pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tak ada pengaruh bagi pihak ketiga

dan pihak ke tigapun tidak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian garansi dalam perjanjian untuk pihak ke tiga.

f. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak, bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Kepercayaan para pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

g. Asas Persamaan Hak

Asas ini, menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan walaupun berbeda warna kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain, tetapi masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan di depan hukum dan saling menghormati satu sama lain.

h. Asas Keseimbangan

Asas ini, adalah merupakan kelanjutan dari asas persamaan hak, dimana asas ini menghendaki kedua belah

pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjiannya dan asas perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

i. Asas Moral

Asas ini, terlihat pada perikatan wajar, dimana perbuatan secara sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak lainnya.

j. Asas Kepatutan

Asas ini, dituangkan dalam ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian dan mempunyai ukuran tentang hubungan yang ditentukan oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

k. Asas Kebiasaan

Asas ini, diatur dalam pasal 1339 dan Pasal 1347 KUHnPerdata, dan suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dari kebiasaan yang diikuti.

l. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum yang harus mengandung kepastian hukum yang terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

Menurut KUHPerdara, prinsip atau asas utama dari hukum kontrak atau perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:³⁵⁾

a. Prinsip Kebebasan Berkontrak

Prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), karena prinsip ini mengajarkan, bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasan untuk mengatur isi kontrak tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku yang bersifat memaksa.

b. Prinsip Konsensual

Prinsip konsensual menyatakan, bahwa jika suatu kontrak dibuat, dia telah sah dan mengikat secara penuh, tanpa memerlukan persyaratan lain, seperti persyaratan tertulis, kecuali jika undang-undang menentukan lain.

c. Prinsip Obligatoir

Prinsip obligatoir mengajarkan, bahwa jika suatu kontrak telah dibuat, para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata dan haknya belum beralih sebelum dilakukannya penyerahan (*levering*).

³⁵⁾ Fuady, Munir, *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 31-32

d. Prinsip Pacta Sunt servanda

Prinsip *pacta sunt servanda* secara harafiah berarti “janji itu mengikat”, artinya adalah jika suatu kontrak sudah dibuat secara sah oleh para pihak, kontrak tersebut sudah mengikat para pihak, bahkan mengikatnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut, sama kekuatannya dengan mengikatnya sebuah undang-undang yang dibuat oleh parlemen dan pemerintah.

6.2. Sistem Perjanjian

Menurut Buku III (Ketiga) KUH Perdata, hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*), yang artinya perjanjian, memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jadi bertentangan dengan sistem tertutup yang dianut dalam Buku II KUH Perdata yaitu Hak Kebendaan.

Sistem terbuka yang terkandung dalam asas kebebasan itu, berarti bahwa tiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa apapun yang bersifat mengikat bagi yang membuatnya, dan juga diberi kebebasan untuk menentukan suatu perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat ke dua belah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ini menunjukkan kepada kita, bahwa dalam hukum perjanjian, disamping sistem yang menganut sistem terbuka (*open sistem*), kita juga menganut asas kebebasan berkontrak (*partij otonomi*) yang mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang mencakup dua (2) macam perjanjian, yang dalam undang-undang diatur secara terpisah. Misalnya undang-undang mengatur masalah perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, padahal dalam praktek sering terjadi perjanjian sewa beli.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian dapat ditiadakan, bila dikehendaki oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian itu, dan mereka boleh membuat ketentuan-ketentuan yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian, sesuai dengan kepentingan yang mereka adakan.

Jika ada sesuatu soal tidak mereka atur dalam perjanjian yang dibuat, maka soal tersebut tunduk kepada Undang-Undang. Karena itulah hukum perjanjian disebut sebagai hukum pelengkap, oleh karena itu pasal-pasal nya melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

7. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam doktrin atau ajaran ilmu hukum, di kenal adanya unsur-unsur yang tercakup dalam suatu perjanjian, dimana unsur-unsur tersebut dapat di bagi dalam 3 (tiga) unsur untuk setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak, yakni sebagai berikut : ³⁶⁾

a. Unsur Esensialia

Esensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian dan merupakan unsur mutlak dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin ada, seperti contohnya *causa* yang halal merupakan *esensialia* untuk adanya perjanjian dan dalam perjanjian jual beli unsur esensialia adalah harga dan barang yang disepakati oleh para pihak harus selalu ada.

³⁶⁾ *Ibid*, hal. 66; Subekti, R., *Op. Cit.* hal.13

b. *Unsur Naturalia*

Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disimpangi atau diganti dan unsur naturalia tersebut oleh undang-undang diatur sebagai hukum yang menambah (*aanvulld recht*). Contohnya : kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan vide Pasal 1476 KUH Perdata dan untuk menjamin (*vrijwaren*) vide 1491 KUH Perdata dapat disimpangi atas kesepakatan para pihak.

c. *Unsur Aksidentalialia*

Aksidentalialia adalah unsur perjanjian yang ditambah oleh para pihak dan undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Contohnya : dalam perjanjian jual beli rumah para pihak sepakat untuk menetapkan bahwa jual beli itu tidak meliputi mebel-mebel yang terdapat dalam rumah.

Dilihat dari syarat sahnya perjanjian, seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka Asser memisahkan dalam dua bagian, yaitu bagian inti/pokok (*wonzenlijke oordeel*) dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan, *naturalia* serta *aksidentalialia*.

Disebut *Essensialia*, karena bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menyebabkan perjanjian itu

tercipta (*constructieve oordeel*), dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus/mutlak ada. *Naturalia*, merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dari benda yang dijual (*vrijwaring*), sedangkan *Aksidentalialia*, adalah merupakan bagian yang oleh para pihak ditambahkan sebagai undang-undang bagi para pihak, karena tidak diatur dalam undang-undang, seperti dalam jual beli mobil beserta dengan perlengkapan yang ditambahkan seperti tape, ac, dan sebagainya.

8. Perjanjian Baku

Istilah perjanjian baku berasal dari terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standard contract*. Standart kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausul yang dibakukan oleh pemakainya dan pihak lainnya pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari objek yang diperjanjikan.

Dengan kata lain, yang dibakukan bukan formulir perjanjiannya, tetapi klausul – klausulnya. Oleh karena itu, suatu perjanjian yang dibuat oleh dengan akta notaris, bila dibuat oleh notaris dengan klausul-klausul yang hanya mengambil alih saja klausul-klausul yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan atas klausul-klausul itu, maka perjanjian yang dibuat dengan akta notaris itupun adalah juga perjanjian baku.³⁷⁾

9. Bukti Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1866 KUHPerdara, alat-alat bukti terdiri dari:

- a) Bukti tulisan;
- b) Bukti dengan saksi-saksi;
- c) Persangkaan-persangkaan;
- d) Pengakuan, dan
- e) Sumpah.

Dari apa yang disebutkan diatas, dapat dilihat, bahwa dalam suatu perkara perdata, alat bukti (alat pembuktian) yang utama dalah *tulisan*, sedangkan dalam suatu perkara pidana adalah *kesaksian*.³⁸⁾

37) H.S.Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*, Buku Satu, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal.145-147

38) Subekti, R, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hal.19

Sebagaimana telah disebut, bahwa bukti tulisan dalam perkara perdata adalah merupakan bukti utama, karena dalam lalu-lintas keperdataan, seringkali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan, dan bukti yang disediakan tadi, lazimnya adalah berupa tulisan.³⁹⁾

Pembuktian dengan tulisan, dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan, demikian bunyi Pasal 1867 KUHPerdata. Dari bukti-bukti tulisan itu adalah segolongan yang sangat berharga untuk pembuktian yang dinamakan akte, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akte ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penadantanganan tulisan itu.

Tulisan-tulisan tersebut dapat dibagi dalam dua golongan, yaitu: akte dan tulisan-tulisan lain. Yang terpenting dari suatu akte, adalah penanda-tanganann yaitu. Dengan menaruh tandatangannya, seseorang dianggap menanggung tentang kebenaran apa yang ditulis dalam akta tersebut atau bertanggung-jawab tentang apa yang ditulis dalam akta itu. ⁴⁰⁾

39) *Ibid*, hal.25

40) *Ibid.*, hal. 29

Pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan bahwa akta adalah: “*Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum*”. Sedangkan menurut Pasal 1868 KUHPerdata, mengatakan bahwa “*suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya*”.

10. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. ⁴¹⁾

Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :

a) Perjanjian Timbal Balik.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya, perjanjian jual beli, sewa menyewa.

b) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas Beban.

Perjanjian dengan Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah.

⁴¹⁾ Mariam Darus Badruzaman *Op.Cit.* hal. 29

c) Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

d) Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama.

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPPerdata. Di luar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUHPPerdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomi*) yang berlaku dalam Hukum Perjanjian. Misalnya Perjanjian Jual Beli.

e) Perjanjian Campuran (*Contractus sui generis*).

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsure perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa), tetapi menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.

f) Perjanjian Obligator.

Perjanjian Obligator adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikat diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya itu dinamakan perjanjian obligator karena membebankan kewajiban (obligator) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

g) Perjanjian Kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda yang dialihkan/diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

h) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil.

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata). Namun demikian di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang (Pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH

Perdata). Perjanjian yang berakhir ini dinamakan perjanjian riil yang merupakan peninggalan hukum Romawi.

i) Perjanjian yang bersifat Istimewa:

1. Perjanjian Liberator, yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 KUH Perdata.
2. Perjanjian Pembuktian (*bewijsovereenkomst*), yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
3. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUH Perdata.
4. Perjanjian Publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum politik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintahan), misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang (Keppres No. 29/1984). ⁴²⁾

11. Berakhirnya Suatu Perikatan

Berakhirnya suatu perjanjian, dapat kita lihat dalam Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan, sepuluh cara hapusnya suatu perikatan. Cara-cara tersebut adalah ;

42) *Ibid.* hal. 29; Subekti, R., *Op. Cit.* hal. 64

1. Pembayaran

Pembayaran ialah cara biasa yang mengakhiri perikatan dan karena itu pembayaran oleh undang-undang disebut sebagai cara yang pertama untuk mengakhiri perikatan. Bahasa hukum memberi arti yang luas kepadanya, yaitu: melaksanakan prestasi dalam suatu perikatan.

2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Dengan Penitipan

Menurut Pasal 1404 KUH Perdata, apabila kreditor menolak pembayaran uang secara tunai atau menolak penyerahan barang oleh debitor, maka debitor dapat menyerahkan uang atau barang tersebut kepada Pengadilan agar pembayaran uang ataupun penyerahan barang dilakukan oleh juru sita kepada kreditor, dan dalam hal kreditor masih tetap menolaknya, maka juru sita akan membuat berita acara penolakan itu yang harus ditandatangani oleh kreditor.

3. Pembaharuan Utang

Menurut Pitlo, pembaharuan utang atau novasi adalah peristiwa hukum, dimana suatu perikatan diganti dengan perikatan lain. Dan menurut Pasal 1413 KUH Perdata, ada 3 (tiga) jenis novasi, yaitu:

- a) Novasi Obyektif, artinya bahwa obyek perikatan diganti dengan pembautan perikatan baru yang menggantikan utang yang lama dihapuskan.
- b) Novasi Subyektif Pasif, artinya bahwa subyek pasif (debitor) dari perikatan diganti dengan debitor baru dan dengan cara demikian debitor lama dibebaskan dari perikatan.
- c) Novasi Subyektif Aktif, artinya bahwa novasi subyektif aktif (kreditor) dari perikatan itu diganti dengan kreditor baru dan dengan cara demikian perikatan lama hapus.

4. Perjumpaan Utang Atau Kompensasi

Menurut Pasal 1426 KUH Perdata menyebutkan, bahwa: *“Kompensasi terjadi demi hukum, bahkan tanpa setahunya para debitor dan kedua utang itu, yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbal balik untuk suatu jumlah yang sama”*.

Menurut Pasal 1427 ayat (2) menyebutkan, bahwa: *Kompensasi dapat dilakukan antara dua utang yang dua-duanya berpokok sejumlah uang, atau sejumlah barang yang habis apabila dipakai dari jenis yang sama, dan yang keduanya dapat dibayar dengan segera dan dapat ditagih seketika*.

5. Percampuran Utang

Menurut Pasal 1436 KUH Perdata menyebutkan bahwa: *"Percampuran utang ialah berkumpulnya kedudukan kreditor dengan kedudukan debitor dalam tangan satu orang yang terjadi demi hukum."*

Percampuran utang dapat terjadi karena:

- a) Pewarisan;
- b) Penggantian dalam hukum dengan hak khusus
(*oderbijzonedere title*)

6. Pembebasan Utang

Menurut Pitlo, pembebasan utang adalah perbuatan hukum kreditor yang melepaskan haknya. Dalam Pasal 1440 dan Pasal 1442 KUH Perdata, dapat ditarik kesimpulan bahwa pembebasan dapat dilakukan, baik secara sepihak maupun atas dasar kata-sepakat kedua belah pihak.

7. Musnahnya Barang Yang Terutang

Pasal 1444 KUH Perdata menetapkan apabila barang tertentu yang menjadi obyek persetujuan musnah, tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sedemikian hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah periaktannya, asal barang itu musnah atau hilang diluar kesalahan debitur dan sebelum ia menyerahkannya.

8. Kebatalan Dan Pembatalan

Menurut Pitlo, kebatalan dengan kekuatannya sendiri membuat perbuatan hukum tidak mencapai maksudnya. Demikian juga Pasal 1446 ayat 1 menyebutkan bahwa semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa atau orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan adalah batal demi hukum. Dan mengenai pembatalan, putusan Pengadilan adalah perlu untuk menyatakan pembatalan. Pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada Pengadilan agar persetujuan yang dibuatnya dibatalkan.

9. Berlakunya Syarat Batal

Ada perikatan dengan syarat menunda dari perikatan dengan syarat membatalkan. Dalam hal ini yang ada hubungannya dengan hapusnya perikatan karena berlakunya syarat batal ialah perikatan bersyarat membatalkan yaitu perikatan yang sudah dilahirkan yang akan berakhir apabila suatu peristiwa tertentu terjadi.

Menurut Pasal 1266 ayat 1 KUHPerdara menyebutkan bahwa: *“Syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam persetujuan- persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”*.

Dalam Pasal 1265 KUH Perdata, menyebutkan bahwa:
"Syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kemaali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan."

10. Lewatnya Waktu. ⁴³⁾

Menurut Subekti, perincian dalam pasal 1381 KUH Perdata itu tidak lengkap, karena telah dilupakan hapusnya suatu perikatan karena lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam suatu perjanjian. ⁴⁴⁾

Menurut Pasal 946 KUHPerdata, bahwa : *"Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari perikatan dari lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang"*.

Daluwarsa yang mengakhiri perikatan dinamakan "daluwarsa *extinctif*", sedangkan daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas sesuatu barang dinamakan "daluwarsa *acquisitive*". ⁴⁵⁾

11. Dilaksanakan Objek Perjanjian

12. Kesepakatan Kedua Belah Pihak

13. Pemutusan Kontrak secara Sepihak

14. Putusan Pengadilan ⁴⁶⁾

⁴³⁾ *Ibid*, hal. 19-22

⁴⁴⁾ Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1980, hal. 152

⁴⁵⁾ *Ibid*. hal. 143

⁴⁶⁾ H.S., Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 176-183

B. Sewa-Menyewa ⁴⁷⁾

1. Pengertian Sewa- Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa. Jadi dapat diambil suatu kesimpulan bahwa dalam sewa-menyewa ada tiga unsur sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerdara tersebut, yaitu:

- a. Adanya suatu benda;
- b. Adanya harga tertentu;
- c. Adanya suatu jangka waktu tertentu.

Karena yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada penyewa bukanlah hak milik atas benda, melainkan hanyalah hak nikmat saja, maka yang menyewakan tidak perlu pemiliknya sendiri dari benda yang disewakannya, cukuplah bilamana yang menyewakan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan pengelolaan (exploitasi) yang bersangkutan, misalnya: seseorang yang memiliki nikmat hasil.

⁴⁷⁾ Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 39-49

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”, jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki, akan tetapi dipakai, dan dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersipat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewakan itu.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut, dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat hasil, dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hal tersebut.

Kalau seorang diserahi suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar suatu kewajiban apapun, maka yang terjadi, adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa-menyewa. 48)

48) Suryodiningrat, RM., *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1991, hal.33

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas, bahwa dasar hukum sewa-menyewa adalah sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548, yang berbunyi sebagai berikut:

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sedangkan yang dimaksud dengan barang, adalah semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat disewakan sebagaimana bunyi Pasal 1549 (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa-Menyewa

a. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Menurut Pasal 1550, pihak yang menyewakan, mempunyai kewajiban:

- 1) Menyerahkan benda atau barang yang disewakan kepada si penyewa ;
- 2) Memelihara benda atau barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan ;

- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dan damai dari barang yang disewakan, selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa, dan tidak adanya cacat yang merintangi pemakaian barang yang disewa;
- 4) Selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa, melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa;
- 5) Ia juga harus menanggung si penyewa, terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, walaupun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi (Pasal 1551 dan Pasal 1552 KUHPerdara).

Kewajiban memberikan kenikmatan dan ketenteraman kepada si penyewa, dimaksud sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai

barang yang disewakan. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan yang disewa dan lain sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pihak yang menyerahkan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ke tiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan sesuatu hak atas barang yang disewa dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”.

b. Hak Yang Menyewakan

Bagi pihak yang menyewakan, berhak atas:

- 1) Uang sewa yang harus di bayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa;
- 2) *Pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan atas permohonan yang menyewakan mengenai perobot-perabot rumah yang berada di rumah yang disewakan, dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu.

c. Kewajiban Penyewa

Bagi si penyewa, ada dua kewajiban utama menurut Pasal 1560 adalah sebagai berikut :

- 1) Memakai barang yang disewakan sebagai seorang *“Kepala Keluarga Yang Baik”* sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewa-menyewa.
- 2) Membayar uang sewa pada waktu dan tempat yang telah disetujui dalam perjanjian sewa-menyewa.
- 3) Melengkapi dengan perabot rumah secukupnya bilamana obyek perjanjian sewa-menyewa itu rumah tinggal. Jika tidak, sebagaimana Pasal 1581 KUHPerdara, penyewa dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah yang disewanya itu dengan perantaraan pengadilan, kecuali penyewa dapat memberi jaminan cukup untuk pembayaran sewa. Perlengkapan rumah sewa dengan perabot cukup banyak dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran, yang dapat disita oleh pengadilan (*pandbeslag*), apabila yang menyewakan menuntut penyewa dimuka pengadilan dalam hal penyewa menunggak pembayaran uang sewa.
- 4) Melakukan reparasi atau perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai Pasal 1583 KUH Perdata.

d Hak Penyewa

Penyewa berhak atas:

- 1) Penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan yang diperlukan.
- 2) Jaminan dari yang menyewakan mengenai kenikmatan tenteram dan damai dan tidak adanya cacat yang merintangi pemakaian barang yang disewanya.⁴⁹⁾

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang kepala keluarga yang baik berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewakan untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUH Perdata). Misalnya, sebuah rumah kediaman, dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil. Kalau yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa (Pasal 1581 KUHPerdata).

⁴⁹⁾ *Ibid*, hal.34-36 ; Subekti, R., *Op. Cit.* hal.90-95

Dari ketentuan ini dapat kita lihat, bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Hal ini menemukan realisasinya dalam apa yang dinamakan *“pandbeslag”*.

Sebagaimana kita lihat, si penyewa diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari. Pasal 1583 memberikan penjelasan tentang apa yang di maksud dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari sebagai berikut :

“Jika tidak ada perjanjian, maka dianggap sebagai demikian pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela, baik di dalam maupun diluar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasukm itu, menurut kebiasaan setempat”.

Selanjutnya, bagi seorang penyewa rumah, oleh Pasal 1591 KUH Perdata ditetapkan kewajiban, atas ancaman membayar ganti rugi, untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukan diatas pekarangan-pekarangan yang disewa. Maksudnya, adalah bahwa si pemilik dapat mengambil tindakan-tindakan yang dianggap perlu untuk menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya.

4. Resiko Dalam Sewa-Menyewa

Menurut Pasal 1553 KUH Perdata dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan.

Tentang apakah arti “ *resiko* ” itu sudah kita ketahui dari bagian umum dari Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III (Ketiga) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

Peraturan tentang resiko dalam sewa menyewa itu, tidak begitu jelas diterangkan oleh Pasal 1553 KUHPerdarta tersebut, seperti halnya dengan peraturan tentang resiko dalam jual beli yang diberikan oleh Pasal 1458 KUHPerdarta berarti resiko, namun peraturan tentang resiko dalam sewa-menyewa tersebut harus kita ambil dari Pasal 1553 KUH Perdata.

Dalam pasal ini disebutkan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “ gugur demi hukum ” inilah diambil kesimpulan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal mana berartibahwa kerugian akibat musnahnya barang yang disewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.

5. Gangguan Dari Pihak Ketiga

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ke tiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sependan dengan sifat gangguan itu.

Apabila orang pihak ke tiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.

6. Mengulang Sewakan

Si penyewa jika kepadanya tidak telah diperjanjikan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewakan, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Maka apabila penyewa tetap berbuat demikian, yang menyewakan dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa-menyewa ditambah dengan ganti rugi, biaya dan bunga berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata, dan setelah putusan pengadilan mengenai pembatalan perjanjian sewa-menyewa itu yang menyewakan tidak diwajibkan untuk meneruskan ulang sewa karena perjanjian ulang sewa juga turut dibatalkan karena tidak ada alas hukumnya (*rechts grond*). ⁵⁰⁾

⁵⁰⁾ *Ibid*, hal. 37

Dalam Pasal 1559 KUH Perdata disebutkan bahwa : “ jika yang disewa itu sebuah rumah tempat tinggal yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia, atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewa-menyewa.”

7. Sewa Tertulis Dan Sewa Lisan

Hukum tertulis telah menjadi tanda ciri dari hukum modern yang harus mengatur serta melayani kehidupan modern. Kehidupan yang makin kompleks, bidang-bidang yang makin beraneka ragam, serta perkembangan masyarakat dunia yang makin menjadi suatu masyarakat yang tersusun secara organisatoris (*organized society*), hubungan antar manusia yang makin kompleks pula, memang tidak bisa lagi hanya mengandalkan pada pengaturan tradisi, kebiasaan, kepercayaan atau budaya ingatan.⁵¹⁾

Menurut Pasal 1570 KUHPdata, perjanjian sewa-menyewa secara tertulis berakhir demi hukum, pada saat berakhirnya jangka-waktu perjanjian yang telah ditetapkan tanpa diperlukan pemberitahuan tentang berakhirnya itu dipihak manapun juga, sedangkan perjanjian sewa-menyewa secara lisan baru berakhir setelah yang menyewakan atau penyewa memberitahukannya kepada pihak lainnya dengan mengindahkan tenggang waktu pengakhiran sesuai dengan kebiasaan setempat berdasarkan Pasal 1571 KUHPdata.

51) Suryodiningrat, RM., *Op.Cit.*, hal.38

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. ⁵²⁾

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu itu ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya kalau sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat sesuai dengan Pasal 1587 KUHPerdara. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggap bahwa sewa itu diperpanjang untuk jangka-waktu yang sama. Kelebihan hukum tertulis dibanding hukum tidak tertulis dalam melayani kehidupan modern sebagaimana disebutkan diatas, adalah antara lain: ⁵³⁾

- a) Apa yang diatur dengan mudah diketahui orang;
- b) Setiap orang, kecuali yang tidak bisa membaca, mendapatkan jalan masuk yang sama kedalam hukum;
- c) Pengetahuan orang mengenai hukum senantiasa bisa dicocokkan kembali dengan yang telah dituliskan, sehingga mengurangi ketidakpastian;

⁵²⁾ *Ibid.* hal.38

⁵³⁾ Rahardjo, Satjipto, *Op.Cit.* hal. 72

- d) Untuk keperluan pengembangan peraturan hukum atau perundang-undangan, untuk membuat yang baru, maka hukum tertulis juga menyediakan banyak kemudahan.

8. Jual-Beli Tidak Mengakhiri Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa benda tidak berakhir karena benda itu dijual, kecuali bilamana dalam perjanjian sewa-menyewa telah ditetapkan berakhirnya sewa-menyewa dengan dijualnya benda itu oleh pihak yang menyewakan dan penyewa tidak berhak menuntut ganti-rugi.

Dalam hal adanya ketentuan mengenai ganti-rugi bagi penyewa untuk mengosongkan benda yang disewanya, maka selama ganti-rugi itu belum dibayar lunas, penyewa tidak dapat dipaksa untuk melakukan pengosongan, sebagaimana hal itu bunyi dalam Pasal 1576 KUHPerdara. ⁵⁴⁾

9. Sewa-Menyewa Rumah

Peraturan Perundang-undangan tentang urusan perumahan, Pemerintah Indonesia, untuk yang pertamakalinya telah berhasil menerbitkan suatu peraturan perundang-undangan, yaitu melalui Undang-undang Nomor 3/1958 Tentang Urusan Perumahan.

⁵⁴⁾ Suryodiningrat, RM., *Op.Cit* hal. 38

Dengan adanya peraturan per-undang-undangan tersebut, maka urusan-urusan perumahan, sepenuhnya diserahkan ke Kantor Urusan Perumahan (K.U.P.). Kantor Urusan Perumahan (KUP) diberi wewenang untuk memberikan Surat Ijin Penghuni (S.I.P.) kepada mereka yang dianggap memenuhi syarat-syarat untuk diberi S.I.P.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 49/1963, Pengadilan Negeri tidak berwenang lagi mengadili sengketa perumahan karena yurisdiksi itu sudah diserahkan kepada Kantor Urusan Perumahan, kecuali mengenai tuntutan tunggakan uang sewa yang masih harus diajukan kepada Pengadilan Negeri.

Kepala Daerah atau KUP, yang melakukan perbuatan melanggar hukum dalam penghentian perjanjian sewa-menyewa atau pengosongan (*onrechtmatige overheids daad*) harus digugat dimuka Pengadilan Negeri.⁵⁵⁾

10. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Berakhirnya sewa-menyewa, adalah sebagaimana menurut Pasal 1381 KUHPerdara, yaitu tentang berakhirnya suatu perikatan. Hal ini didasarkan karena perjanjian sewa-menyewa adalah juga merupakan atau bagian dari perikatan. Selain dari pada itu, bahwa pada umumnya dalam perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis selalu dinyatakan secara tegas berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa.

⁵⁵⁾ *Ibid*, hal. 39-40

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pengertian Metode Penelitian

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”, namun menurut kebiasaan, metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:

1. suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
2. suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
3. cara tertentu untuk melaksanakan prosedur. ⁵⁶⁾

Jadi, menurut (Robert Bogdan & Steven J. Taylor: 1975), yang dimaksud dengan metodologi adalah:

“.....the process, principles, and procedures by which we approach problems and see answers. In the social sciences the term applies to how one conducts research”.⁵⁷⁾

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.

⁵⁶⁾ Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal. 5

⁵⁷⁾ *Ibid*, hal. 6

Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁵⁸⁾

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang di dasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisanya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan. ⁵⁹⁾

B. Tujuan Metode Penelitian

Menurut Selltitz (Claire Selltitz et.al:1977) tujuan penelitian adalah:
“.....to discover answers to questions through the application of scientific procedures. The procedures have been developed in order to increase the likelihood that the information gathered will be relevant to the question asked and will be reliable and unbiased”. ⁶⁰⁾

58) Soekanto, Soerjono; Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 1,;

59) Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 38

60) Soekanto, Soerjono, *Op.Cit.*, hal. 6

Dari penjelasan tersebut dapat ditarik beberapa kesimpulan, bahwa tujuan penelitian adalah, sebagai berikut:

1. a. Mendapatkan pengetahuan tentang suatu gejala, sehingga dapat merumuskan masalah;
- b. Memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam tentang suatu gejala sehingga dapat merumuskan *hipotesa*;
2. Untuk menggambarkan secara lengkap karakteristik atau ciri-ciri dari:
 - a. suatu keadaan;
 - b. perilaku pribadi;
 - c. perilaku kelompok;
 tanpa didahului *hipotesa* (tetapi *harus* ada masalah)
3. a. Mendapatkan keterangan tentang frekwensi peristiwa;
- b. Memperoleh data mengenai hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain (*biasanya* berlandaskan *hipotesa*)
4. Menguji *hipotesa* yang berisikan hubungan-hubungan sebab-akibat (harus didasarkan pada *hipotesa*). ⁶¹⁾

Berdasarkan uraian sebagaimana penjelasan diatas kiranya dapat ditarik kesimpulan, bahwa metodologi penelitian mempunyai peranan dalam pengembangan ilmu pengetahuan, yaitu:

61) Soekanto, Soerjono, *Op. Cit*, hal. 49

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.
2. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti yang belum diketahui.
3. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner
4. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.
5. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

C. Metode Penelitian Yang Digunakan

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bahwa hukum itu tidak semata-mata sebagai seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif saja akan tetapi hukum dipahami sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti aspek ekonomi, sosial dan budaya dan dengan cara meneliti peraturan-peraturan, perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para

sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder yang kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya. Adapun alasan dari penggabungan dari dua metode pendekatan tersebut adalah karena memang sering kali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (ansich) terlepas dari penelitian hukum normatif. Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang lebih memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.

Metode pendekatan yuridis empiris yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga non doktrinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. ⁶²⁾

Penelitian dititik beratkan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris. Pendekatan penelitian dilakukan pada perkantoran Gedung Cik,s jalan Cikini Raya nomor 84-86 Menteng Jakarta Pusat tempat dimana penyewa berkantor.

2. Metode Deskriptif

Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistim pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.

⁶²⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hal. 34

Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan yang diselidiki. ⁶³⁾

D. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang dan rumusan permasalahan, maka penulis dalam menulis tesis ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yaitu menggambarkan suatu system hukum yang ada yang dikaitkan dengan aspek-aspek perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran seteliti mungkin tentang permasalahan yang akan diteliti dan data dari hasil penelitian tersebut dapat digunakan untuk berbagai macam tujuan antara lain untuk menerangkan hubungan beberapa gejala, untuk memprediksi keadaan dimasa yang akan datang dan dapat digunakan sebagai bahan penelitian dan pengambilan kebijaksanaan oleh pihak yang berwenang.

E. Ruang Lingkup Dan Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan pada perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yaitu di Gedung Cik's, Jalan Cikini Raya Nomor 84-86,

63) Nasir, Moh., *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 63

Menteng Jakarta Pusat, karena dari sanalah akan diperoleh jawaban dari permasalahan yang akan diteliti.

Dari penelitian ini diharapkan menghasilkan suatu laporan yang bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta tertentu sebagaimana yang dimaksud tersebut diatas.

F. Tahapan – Tahapan Penelitian

Dalam penelitian ini dilaksanakan dua tahapan penelitian yaitu tahap persiapan dilaksanakan pada bulan Desember 2006 dan tahap pelaksanaan penelitian dilaksanakan pada bulan Maret 2007.

Tahap persiapan penelitian yaitu mempersiapkan segala prosedur yang diperlukan untuk penelitian dilapangan. Kegiatan ini dimulai dari penyusunan proposal penelitian yang meliputi: menentukan metode yang digunakan, menetapkan lokasi penelitian, merumuskan instrument penelitian, menentukan populasi dan sampling penelitian, sedangkan tahap penelitian yaitu tahap penelitian yang dilakukan dilapangan untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam menganalisa hasil penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh jawaban atas masalah atau persoalan penelitian yang telah dirumuskan atau ditetapkan sebelumnya. Guna memperoleh data yang benar dan akurat maka diperlukan instrumen penelitian berupa pertanyaan secara langsung dan

melalui kuesioner yang merupakan indikator empirik terhadap responden yang dipilih.

G. Populasi Dan Sampling

1. Populasi

Pengertian populasi, adalah keseluruhan subyek penelitian. Apabila seseorang berkeinginan meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitian adalah merupakan populasi studi atau disebut juga populasi sensus. ⁶⁴⁾

Populasi dalam penelitian ini, adalah hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan yang merupakan obyek penelitian.

Dalam penelitian ini, populasinya, adalah pengelola gedung perkantoran dan para penyewa ruang perkantoran pada Gedung Cik,s tersebut, karena baik peneglola maupun para penyewa dianggap mempunyai ciri-ciri yang sama, maka mereka dianggap dapat mewakili mengenai permasalahan yang akan diteliti.

64) Suharsini Arikanto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Renika Cipta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 115)

2. Sampling

Di dalam pengambilan sampel dalam penelitian ini, tidak semuanya populasi (khususnya penyewa ruang-ruang perkantoran Gedung Cik's) diteliti, akan tetapi dipilih beberapa orang dari penyewa dan pimpinan manajemen pengelola gedung yang dianggap dapat mewakili populasi secara keseluruhan dengan menggunakan kriteria, bahwa pada saat dilakukan penelitian, yang bersangkutan adalah sedang menjabat dan sebagai penyewa ruangan kantor tersebut.

Dalam penelitian ini, pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik *purposive* sampling, yaitu cara pengambilan sampel dengan cara mengambil subjek yang di dasarkan pada tujuan tertentu. ⁶⁵⁾

Oleh karena populasi dianggap mempunyai ciri-ciri yang sama (homogen), dimana jumlah penyewa lebih kurang sebanyak 75 (tujuh puluh lima), maka yang akan diwawancarai akan dipilih secara random sampling sebanyak 5 (lima) orang, yang dianggap dapat mewakili para penyewa.

H. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan menggunakan dua (2) data yaitu data primer dan data sekunder. ⁶⁶⁾

⁶⁵⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.*, hal. 34

⁶⁶⁾ *Loc.Cit.*

1. *Data Primer*, yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara, dengan beberapa penyewa ruang perkantoran dan pimpinan manajemen pengelola gedung perkantoran, Gedung Cik's, Jalan Cikini Raya Nomor 84-86, Menteng Jakarta Pusat. Penelitian data primer, dilakukan dengan maksud memperoleh data dan informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian, tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran. Data yang diperoleh dari sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara, dicatat dan diamati serta ditelaah, sehingga wawancara yang dilakukan, adalah merupakan wawancara yang berfokus (*focused interview*), dengan metode :

- a) Wawancara, yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya-jawab kepada pimpinan manajemen gedung perkantoran, sebagai responden obyek penelitian.
- b) Angket/kuesioner, yaitu pengumpulan data dengan menggunakan daftar pertanyaan kepada responden, sebagai subyek penelitian.

2. *Data Sekunder*, yaitu data yang secara tidak langsung diperoleh dari sumbernya, akan tetapi diperoleh melalui pihak kedua. Data sekunder tersebut adalah kumpulan data-data yang diperoleh dari

buku-buku hukum, peraturan perundang-undangan, surat edaran dan buku-buku penunjang lainnya yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini. Penelitian data sekunder ini, dapat dikelompokkan dalam tiga (3) kelompok, yaitu:

a. Bahan Hukum *Primer*, antara lain, yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD. 1945).
- 2) Tap MPR.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963, Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963, Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.
- 6) Keputusan Menteri Sosial Nomor 18/HUK/KEP/V/1982, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963, Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.
- 7) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1982, Tentang Sengketa Sewa-Menyewa Perumahan.
- 8) Surat-Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta.

b. Bahan Hukum *Sekunder*, antara lain, yaitu:

- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana, khususnya sarjana hukum.
- 2) Hasil-hasil penelitian yang berhubungan dengan penelitian ini.
- 3) Hasil-hasil pertemuan ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum *Tersier*, antara lain yaitu:

- 1) Kamus-kamus Hukum.
- 2) Kamus-kamus lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

I. Teknik AnalisaData

Teknik analisa data yang dilakukan dalam penelitian ini, adalah dengan menggunakan metode *analisis deskriptif kualitatif*, terhadap data primer yang dikomplementerkan dengan data sekunder. Analisa *kualitatif* adalah melakukan analisis terhadap deskripsi dari ungkapan-ungkapan yang disampaikan para responden, dengan demikian analisa tidak menggunakan perhitungan angka secara *kuantitatif*.⁶⁷⁾

65) Lexy Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1990, hal. 3

Data dari kepustakaan, serta semua data yang diperoleh berdasarkan apa yang telah dinyatakan dari hasil wawancara dan nara sumber, diolah dan dianalisis oleh penulis, untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir *induktif*, yaitu yang mendasarkan pada hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis akan menguraikan secara khusus mengenai hasil penelitian yang didapat dari lapangan tentang perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran yang di kelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, suatu Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang berlokasi di Jalan Cikini Raya Nomor 84-86, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, dikenal dengan “**GEDUNG CIK’S**”, baik mengenai prosedur dan persyaratannya maupun kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak pengelola dan pihak penyewa.

A. Gambaran Umum

1. Gambaran Umum Gedung Cik’s

Gedung Cik’s dibangun pada sekitar tahun 1980 oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dimana pembangunan dan pengelolaannya diserahkan kepada salah satu Perusahaan Daerah, yaitu Pembangunan Sarana Jaya (**PD. Sarana Jaya**), yang merupakan salah satu, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Gedung tersebut berdiri di atas tanah milik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas tanah lebih kurang 5.000 m² dengan luas bangunan lebih kurang 3.000 m², yang

terdiri dari 5 lantai. Gedung tersebut dilengkapi sebagai sarana untuk perkantoran, di mana masing-masing lantai dibuat ruangan-ruangan, dan masing-masing ruangan dilengkapi dengan fasilitas berupa line telpon, faximile, telex, penyejuk ruangan (AC) sentral, penerangan dari listrik dan pembangkit listrik (Diesel). ⁶⁸⁾

Selain dari pada itu, untuk naik kelantai atas, disamping dilengkapi dengan tangga konvensional, gedung juga dilengkapi dengan lift, dengan tujuan untuk dapat memudahkan orang-orang yang naik turun, baik terhadap penyewa ruang perkantoran maupun bagi pengunjung gedung, dan gedung juga memiliki halaman sebagai tempat parkir kendaraan.

2. Kondisi Fisik Gedung

Keadaan fisik gedung saat dilakukan penelitian, kondisinya dalam keadaan terpelihara dengan baik, demikian fasilitas, sarana dan prasarana yang dimiliki oleh gedung. Kalaupun ada, hanya perbaikan-perbaikan yang bersifat rutinitas dan tidak sampai menimbulkan gangguan terhadap para penyewa ruang perkantoran. Misalnya perbaikan jaringan telpon, air, dan jaringan listrik, termasuk servis air conditioner (AC) dan lift serta pengecatan tembok-tembok gedung baik luar maupun di dalam gedung.

68) Ibu Eva Lydia Simanjuntak, Manajer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

B. Hasil Penelitian

Tabel I : Alasan dan kendala yang dihadapi Penyewa Gedung Cik's

NO.	Alasan dan Kendala Yang Dihadapi	Ya	Tidak
1	Alasan memilih lokasi: -Karena tempatnya yang strategis. -Gedung milik pemerintah dengan harapan sewa lebih murah.	Ya Ya	- -
2	Kendala atau hambatan: -Harga sewa dan jasa pelayanan yang terlalu tinggi dibanding gedung milik -Tidak dapat dijadikan jaminan kredit.	Ya Ya	- -

Sumber: Data primer yang telah diolah (N = 5)

Tabel I menunjukkan, bahwa kendala utama yang dihadapi oleh penyewa gedung dalam mengembangkan usahanya adalah masalah permodalan.

Tabel II : Masalah Yang dihadapi Pengelola Gedung Cik's

NO.	Alasan Dan Permasalahan Yang Dihadapi	Ya	Tidak
1	Alasan Pembangunan Gedung: - Untuk menyediakan sarana bagi masyarakat yang membutuhkan tempat melakukan kegiatan usaha	Ya	-
2	Permasalahan Yang Dihadapi: - Sipenyewa memanfaatkan ruang kantor tidak sesuai dengan peruntukannya - Sipenyewa tanpa seizin pihak pengelola mengalihkan sebagian atau seluruhnya ruangan kantor kepada pihak lain - Sipenyewa kabur tanpa membayar sisa sewa yang masih harus dibayar.	Ya	-

Sumber: Data primer yang telah diolah (N = 1)

Tabel II menunjukkan, bahwa pihak pengelola masih mengalami kesulitan dalam mengawasi pengalihan dan penyimpangan peruntukan obyek hak sewa yang dilakukan secara diam-diam oleh penyewa gedung.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, baik terhadap data primer maupun data sekunder, telah diperoleh data yang diperlukan yang kemudian oleh penulis, diolah dan dianalisis secara kualitatif guna menjawab permasalahan yang ada sebagaimana akan diuraikan dibawah berikut ini.

1. Dasar Hukum Pembangunan Gedung Cik's

Dalam rangka panataan kota sehubungan dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) 1980-2005, dan mengingat lokasi perkantoran, sesuai dengan rencana tata kota dengan keadaan lingkungan pemukiman dan perumahan yang tidak manusiawi, ditambah pula dengan pertimbangan dan keterkaitan antara pengusaha formal maupun non formal serta masyarakat sekitar yang saling mengisi antara yang satu dengan yang lainnya, dan semuanya itu dimaksudkan untuk dapat membantu peningkatan penghasilan baik terhadap pelaku usaha maupun masyarakat DKI Jakarta, khususnya masyarakat sekitar serta untuk memudahkan penataan dan pembinaan, maka ditetapkan dengan suatu Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 530

Tahun 1980, tentang Pembangunan Gedung Sarana Jaya (baca Gedung Cik's) dan penunjukan Kepala Proyek Pembangunan Gedung.⁶⁹⁾

Untuk mendorong pertumbuhan dan pengembangan para pelaku usaha khususnya Pengusaha Kecil dan Menengah, agar mereka dapat lebih efisien dan efektif kearah yang produktif untuk menghasilkan suatu produk atau prestasi yang lebih baik, maka pengusaha-pengusaha yang dimaksud, perlu di sediakan suatu tempat atau lokasi guna dapat melakukan aktivitasnya.

Kebijaksanaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pembangunan wilayah-wilayah yang ada khususnya pembangunan pemukiman dan perumahan, telah dikeluarkan beberapa keputusan-keputusan untuk memdorong pembangunan wilayah-wilayah tersebut, termasuk di dalamnya pembangunan Gedung Cik's.⁷⁰⁾

2. Maksud Dan Tujuan Pembangunan Gedung Cik,s⁷¹⁾

Perkantoran Gedung Cik's, yang dibangun oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI Jakarta), menempati areal seluas lebih kurang 5.000 m², yang di lengkapi dengan sarana dan prasarana berikut fasilitas-fasilitas penunjang lainnya.

69) Ibu Eva Lydia Simanjuntak, Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

70) Ibu Eva Lydia Simanjuntak, Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

71) Ibu Eva Lydia Simanjuntak, Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

Pengembangan sarana dan prasarana serta fasilitas-fasilitas penunjang lain yang berada diareal perkantoran, pembangunannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan keuangan Pemda DKI. Jakarta, dan pembangunan dari gedung tersebut, tujuannya adalah :

- a) Untuk menampung (merelokasi) pengusaha yang ingin membuka usaha dibidang perdagangan dan jasa-jasa yang tersebar diberbagai tempat di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- b) Membina dan membimbing para pengusaha khususnya pengusaha ekonomi lemah, kecil dan menengah.

Melalui program yang dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta, diharapkan dapat membawa manfaat yang positif bagi para pengguna atau pengusaha dan juga Pemerintah DKI Jakarta. Bagi para pengusaha, program ini dapat menjadi jawaban atas beberapa permasalahan pokok yang dihadapi seperti tempat usaha yang layak, dan terjangkau, lapangan pekerjaan, pembinaan untuk mengembangkan usaha. Sedangkan bagi pemerintah daerah, gedung perkantoran dapat menjadi salah satu sumber yang dapat mengangkat perekonomian warganya yang pada akhirnya dapat mendatangkan pemasukan bagi keuangan daerah.

3. Deskripsi Proyek Pembangunan Gedung Cik's

Pembangunan Perkantoran Gedung Cik,s didasarkan atas master plan yang disusun oleh sebuah perusahaan yang ditunjuk oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sekita tahun 1980.

Berdasarkan Master Plan tersebut direncanakan dapat terbangun sarana dan prasarana sebagai berikut : ⁷²⁾

1) Sarana :

- Ruangan-ruangan kantor sebanyak 60 unit
- Ruang Kantor Pengelola Pembangunan Sarana Jaya
- Ruang Sholat

2) Prasarana:

- Parkir kendaraan
- Saluran lokal
- Saluran penghubung
- Saluran penampung

3) Fasilitas –fasilitas penunjang :

- Jaringan instalasi listrik
- Jaringan instalasi air bersih (PAM) dan air tanah
- Lampu penerangan
- Jaringan telepon

4) Pemilihan Lokasi Gedung Cik's

⁷²⁾ Ibu Eva Lydia Simanjuntak, Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

Gedung perkantoran Cik's yang terletak dalam areal bisnis pemukiman dan perumahan. Walaupun gedung tersebut terletak dalam pemukiman dan perumahan penduduk, akan tetapi pertimbangannya didasarkan atas beberapa potensi yang ada di wilayah tersebut, antara lain : ⁷³⁾

- Kawasan bidang pemukiman dan perumahan mempunyai kedudukan yang sangat strategis bagi pengembangan kota Jakarta Pusat, sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan wilayah dan lintas sektoral (RUTR DKI 1980 – 2005).
- Kegiatan penduduk daerah setempat masih sangat beraneka ragam, dari yang bekerja pada bidang agrarian, bidang perdagangan, bidang jasa hingga di bidang industri.
- Peruntukan lahan di kawasan ini sebahagian besar untuk fasilitas hunian sedangkan lahan yang tersedia untuk membangun perkantoran menempati urutan pertama dengan ditunjang jalur hijau yang berupa jalur hijau, tanah kosong dan daerah aliran sungai.
- Pengembangan jaringan listrik, jaringan air bersih dan jaringan telepon untuk melayani permintaan satuan sambungan .

⁷³⁾ Ibu Eva Lydia Simanjuntak Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

- Pengembangan jaringan transportasi yang makin maju dan lancar, baik dalam pengembangan sarana jalan maupun angkutan umum.
- Pembangunan sistem drainase dan pembuangan air limbah sudah dibuat secara terencana pada setiap kawasan yang sudah tergabung dalam aliran sungai yang melintasi daerah rencana. Kali Ciliwung dan Kali buatan jalan M. Yamin merupakan salah satu drainase yang dikembangkan untuk menampung air hujan dan air kotor dari rumah tangga.
- Potensi daerah sekeliling kawasan, yang berada ditengah pusat kota, sebagai hunian, perdagangan dan jasa, sebelah timur daerah industri, bagian utara pelabuhan, bagian selatan, lingkungan perumahan perkantoran, serta bagian barat merupakan peruntukan perdagangan, jasa, industri dan perumahan.

4. Tahapan-Tahapan Pembangunan Gedung Cik's ⁷⁴⁾

Pelaksanaan pembangunan sarana, prasarana, penghijauan dan fasilitas-fasilitas umum di areal gedung dilakukan secara bertahap, sesuai dengan besarnya anggaran yang disetujui oleh Pemerintah DKI Jakarta melalui daftar isian proyek (DIP).

⁷⁴⁾ Ibu Eva Lydia Simanjuntak Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

Mengingat pembangunan Gedung mencakup areal untuk perkantoran, dimana pelaksanaan pembangunannya dilakukan untuk gedung bertingkat. Sampai saat ini gedung tersebut memiliki 4 (empat) lantai dan 1 (satu) basemen.

a. Pembangunan Tahap Pertama

Dalam tahap pertama dilaksanakan pembangunan prasarana dengan anggaran tahun 1980/1981, dengan perincian sebagai berikut :

- Pematangan tanah
- Pembuatan pagar keliling dan jalan keluar-masuk kendaraan
- Pembuatan tempat parkir kendaraan
- Pembangunan drainase
- Pembangunan penerangan umum
- Penghijauan
- Instalasi air bersih dan
- Instalasi air kotor

b. Pembangunan Tahap Kedua

Pembangunan tahap selanjutnya dilaksanakan pada tahun anggaran 1981/1982 yang meliputi pembangunan sarana dan prasarana sebagai berikut :

- Pembangunan gedung sebanyak 5 lantai (1 basemen dan 4 lantai atas)
- Perlengkapan kantor
- Instalasi listrik
- Instalasi air
- Jaringan Telpon
- Ruang Pompa air dan Diesel

Masing-masing lantai terdiri dari : ruang kerja, ruang tangga dan kamar mandi, demikian juga lantai basemen, dimana masing-masing lantai disekat-sekat, dengan ukuran yang sangat pariatif, yaitu dengan ukuran antara 18 – 100 m² bahkan bisa lebih, tergantung kebutuhan calon peneyewa.

Dengan semakin berkembangnya usaha para pengusaha tersebut, dampak positifnya adalah antara lain dengan semakin banyaknya tenaga kerja yang terserap, dengan demikian selain mengurangi pengangguran dan meningkatkan produktifitas, juga akan meningkatkan penghasilan masyarakat sekitar serta meningkatkan perekonomian bangsa dan Negara.

5. Penetapan Dan Penempatan Penghuni

Untuk pertama kalinya, dalam penetapan dan penempatan para pengusaha yang hendak melakukan kegiatan usaha pada gedung Cik's sebagai sarana perkantoran yang berlokasi kawasan Menteng tersebut,

dibentuk Tim Pelaksanaan Pengisian Sarana Perkantoran di bawah pimpinan Kepala Biro Bina Sarana Perekonomian Daerah (BANGSAREKDA) DKI Jakarta dengan anggota-anggota yang terdiri dari unsur-unsur Biro Bina Sarana Pengembangan Produksi dan Pembangunan Daerah (BANGPRODA) DKI Jakarta, Dinas Pemukiman Dan Perumahan serta Proyek Pembangunan Pemukiman dan Perumahan DKI Jakarta. ⁷⁵⁾

Gedung Perkantoran dengan status sewa kontrak, dimana sewanya dibayarkan minimal per-triwulan atau per enam bulan, sedangkan kontraknya minimal per 1 (satu) tahun, dan apabila kontraknya sudah berakhir dapat diperpanjang kembali dengan ketentuan, bahwa sarana perkantoran tersebut digunakan sesuai dengan fungsinya, yaitu sebagai tempat usaha dan bukan sebagai tempat tinggal.

6. Penerapan Tarif Sewa Dan Persyaratan ⁷⁶⁾

a. Penerapan Tarif Sewa

Saat diadakan penelitian, sewa yang dikenakan terhadap penyewa untuk perbulannya ditetapkan sebagai berikut :

- 1) Per m² sebesar Rp. 36.000,-
- 2) Services charge sebesar Rp. 48.000,-

⁷⁵⁾ Ibu Eva Lydia Simanjuntak Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

⁷⁶⁾ Ibu Eva Lydia Simanjuntak Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

Harga tersebut, belum termasuk Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), atas sewa dengan perhitungan masing-masing sebesar 10% (sepuluh persen), dan harga sewa yang telah ditetapkan tersebut sewaktu-waktu dapat berubah.

b. Persyaratan

Bagi calon penyewa yang ingin menggunakan ruang perkantoran yang telah disediakan oleh pengelola, syarat dan ketentuannya telah ditentukan oleh pengelola, antara lain:

- a. Mempunyai Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- b. Mempunyai usaha
- c. Mempunyai Surat ijin Usaha
- d. Bersedia membayar sewa
- e. Bersedia mentaati semua ketentuan dan peraturan yang berlaku di gedung Cik's.

7. Keadaan Gedung Cik's Saat ini.

Pembangunan Perkantoran Gedung Cik's saat ini, dari rencana semula yang merupakan tahap awal dari pengembangan areal perkantoran oleh Badan Pengelola Pemukiman dan Perumahan, seluas kurang lebih 5.000 m², dengan sumber pembiayaan diperoleh dari subsidi APBD DKI Jakarta sejak tahun anggaran 1980/1981 sampai sekarang dan telah menampung banyak pengusaha yang berasal dari berbagai daerah sentra dan non sentra di wilayah Daerah Khusus

Ibukota. Diwilayah DKI Jakarta menurut data dari Dinas/Kanwil Deperindag DKI Jakarta, terdapat lebih kurang 150.000 pengusaha yang pernah menggunakan gedung tersebut sebagai tempat usaha sejak gedung itu berdiri.

Pengusaha yang ada di Perkantoran Gedung Cik's, oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, dikelompokkan menjadi 2 (dua) kelompok usaha, yaitu : 77)

a) Kelompok Usaha Jasa

Kelompok usaha jasa ini adalah merupakan kelompok usaha yang memberikan pelayanan jasa-jasa dengan berbagai pelayanan, seperti jasa pelayanan hukum/pengacara, travel, akuntan dan jasa-jasa lainnya.

b) Kelompok Usaha Perdagangan Ekspor-Import

Kelompok usaha perdagangan ekspor-impor ini adalah merupakan kelompok usaha yang memperdagangkan berbagai macam dan aneka ragam produk, baik hasil industri maupun hasil bumi.

Status Penggunaan Sarana Perkantoran didasarkan pada sistem sewa-menyewa atau kontrak, dengan pengertian bahwa sewaktu-waktu dapat ditingkatkan menjadi sewa beli sepanjang sudah dimungkinkan terlaksananya untuk pemilikan ruang sarana perkantoran, sesuai dengan ketentuan dan sistem yang berlaku kemudian.

77) Ibu Eva Lydia Simanjuntak, Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

Sesuai dengan ide atau rencana awal dari pembangunan Gedung Perkantoran adalah untuk mengangkat harkat dan martabat para pengusaha yang ingin memiliki tempat usaha sebagai kantor. Dengan demikian menjadi penyewa gedung, hanya bersifat sementara.

8. Hubungan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Gedung Cik's

Hubungan hukum antara PEMDA DKI Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh Perusahaan Daerah Pembangaungan Sarana Jaya, dengan para penyewa yang menempati Gedung Cik's adalah hubungan hukum "Sewa – Menyewa".

Istilah "Kontrak" dalam hal ini dimaksudkan untuk menunjukan jangka waktu berlakunya perjanjian yang dibuat, seperti misalnya 1 tahun atau 3 tahun. Sedangkan "sewa" menunjukkan obyek atau hubungan hukum antara kedua belah pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Penyewa berhak memakai sarana perkantoran yang disediakan oleh pengelola dengan membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disepakati dalam surat perjanjian sewa-menyewa. Demikian sebaliknya, pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan ruang atau bangunan dalam keadaan siap untuk dipakai dan untuk itu, pengelola berhak atas penerimaan uang sewa.

Sebagaimana telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bahwa tindakan penyewaan bukanlah tindakan kepemilikan, dengan

disewakannya ruangan atau bangunan sebagai sarana perkantoran, tidak membuat kepemilikannya beralih. Oleh karenanya, pihak yang menyewakan tidak harus sebagai pemilik, tetapi walaupun demikian, syarat berlakunya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tetapi harus dipenuhi agar suatu perjanjian berlaku tanpa cacat atau cela.

Secara umum, isi dari Perjanjian Sewa-Menyewa atau Kontrak Ruang Perkantoran Yang Di Kelola Oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, sejauh pengamatan penulis, telah sesuai dengan ketentuan klausula-klausula yang menunjukkan dominasi kedudukan dari salah satu pihak yang dapat menyebabkan kerugian pada pihak lain. Namun demikian, tidak berarti dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak terdapat permasalahan.

Dalam penelitian yang telah penulis lakukan, masih ada permasalahan yang perlu mendapat perhatian guna lebih memberdayakan para pengusaha yang menyewa gedung tersebut, sebagaimana akan diuraikan pada bagian akhir dari bab ini.

9. Peranan Instansi Terkait Dalam Pengelolaan Gedung Cik's

Peranan instansi terkait dalam pengelolaan gedung Cik's sangatlah berpengaruh terhadap kinerja manajemen pengelola dalam mem-buat suatu kebijakan, dimana dalam membuat suatu kebijakan,

selalu dipengaruhi oleh instansi-instansi yang terkait, khususnya instansi Dinas Pemukiman dan Perumahan serta Biro Perekonomian Daerah setempat, sehingga dampaknya juga dialami oleh para pengusaha yang menyewa pada gedung perkantoran. Adapun instansi yang terlibat, yaitu : ⁷⁸⁾

- a. Biro perekonomian Daerah
- b. Kantor Dinas Tenaga Kerja
- c. Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan
- d. Kantor Dinas Koperasi Usaha Kecil Dan Menengah
- e. Kantor Dinas Pemukiman dan Perumahan

Atas inisiatif pengelola gedung, para pengusaha yang menyewa pada gedung Cik's tersebut, sering diadakan semacam pelatihan dan bimbingan maupun penyuluhan pada waktu-waktu tertentu oleh Dinas Teknis terkait, guna membekali para pengusaha dengan pengetahuan dan ketrampilan untuk meningkatkan kualitas pelayanan, manajemen, permodalan dan pemasaran dengan harapan para pengusaha tersebut, pada saatnya mampu mengembangkan usahanya sesuai dengan kemampuan dan keahlian masing-masing. Pelatihan dan bimbingan maupun penyuluhan yang diberikan kepada para pengusaha tersebut, meliputi beberapa aspek, antara lain yaitu :

⁷⁵⁾ Eva Lydia, Simanjuntak Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, tanggal 2 April 2007

⁷⁸⁾ Ibu Eva Lydia Simanjuntak Manejer Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 2 April 2007

a. Permodalan

Didirikannya Koperasi Karyawan Pembagunan Sarana Jaya, untuk menunjang kebutuhan karyawan, namun para pengguna atau para penyewa gedung dapat bergabung menjadi anggota untuk mendapatkan permodalan, baik berupa uang maupun bahan baku yang dibutuhkan para pengusaha dan untuk mendapatkan order atau pesanan dari dalam maupun luar negeri. Permodalan mereka ada juga yang berasal dari sebagian keuntungan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Bank-Bank Pemerintah maupun Bank-Bank Swasta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa penyewa yang menjadi responden dalam penelitian ini, diperoleh informasi, bahwa selama ini, modal kerja yang dapat disediakan oleh instansi terkait sangat terbatas, sehingga tidak jarang permintaan pasar tidak dapat terpenuhi semuanya, yang mengakibatkan perkembangan usaha menjadi lamban.

Sebagai langkah untuk mengantisipasi dan atau sebagai jalan keluar dari permasalahan permodalan yang sering kali menjadi kendala utama, kiranya para pengusaha tidak hanya terfokus atau terarah untuk mendapatkan modal, baik untuk modal kerja maupun modal usaha pada lembaga perbankan, karena disamping lembaga konvensional tersebut, sekarang ini sudah ada dan banyak metode-

metode atau perusahaan-perusahaan pembiayaan yang dapat dipergunakan sebagai alternatif lain untuk mendapatkan modal, seperti leasing, factoring, pembiayaan konsumen dan sebagainya.

b. Kualitas

Dalam menghadapi era globalisasi atau pasar bebas sekarang ini, peningkatan kualitas atau mutu pelayan merupakan suatu keharusan dan syarat yang penting untuk memajukan suatu usaha. Tanpa meningkatkan mutu pelayanan, pengusaha kita akan sulit bersaing dengan pelayanan dari luar yang terus menerus melakukan inovasi dan kreasi untuk merebut pasar dengan harga yang sangat bersaing.

Untuk meningkatkan mutu pelayanan dari para pengusaha yang menyewa di Gedung Cik's tersebut, pihak pengelola gedung, senantiasa siap bekerja sama dan mempertemukannya dengan Dinas terkait, guna memberikan pelatihan dan bimbingan maupun penyuluhan kepada para pengusaha, agar mereka mampu meningkatkan mutu dari setiap jasa atau pelayanan yang mereka miliki, sehingga produk atau jasa yang dihasilkan dapat bersaing, baik ditingkat domestik maupun tingkat internasional. Dengan jasa atau barang-barang yang bermutu sesuai dengan kebutuhan pasar baik lokal maupun ekspor, serta mampu melakukan inovasi dan atau mengembangkan kreasi guna mengantisipasi selera pasar yang

terus berubah, akan memperoleh perhatian utama dan apresiasi yang sangat bernilai tinggi dari para masing-masing konsumen.

c. Pemasaran

Dalam bidang pemasaran, adalah peranan atau aspek yang tidak kalah pentingnya dari aspek-aspek lain yang telah dikemukakan sebelumnya. Disadari atau tidak, bahwa sebaik apapun produk atau jasa yang dihasilkan, setinggi apapun produktifitas dari para pengusaha, tanpa penjualan atau pemasaran yang baik, tidak akan mendatangkan hasil (uang) sebagaimana yang diharapkan. Dimana dan kapanpun, uang dalam arti ekonomi, sangat diperlukan oleh siapapun, terutama seorang pengusaha. Bagi para pengusaha yang menyewa di gedung tersebut, keberhasilan dalam pelayanan sangat ditentukan oleh sistim pemasaran yang dilakukan.

Berkembang tidaknya suatu usaha yang mereka rintis, sangatlah tergantung terhadap sistim pemasarannya. Melalui pemasaran yang baik terhadap pelayanan yang diberikan, akan diperoleh suatu hasil atau keuntungan dan dengan adanya keuntungan yang diperoleh, akan dapat menutup biaya sewa, menggaji karyawan, dan sebagainya, dan sisanya bisa dipergunakan untuk meningkatkan volume usaha atau produksi, termasuk untuk ekspansi usaha.

Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai pengelola Gedung Cik's, bekerja sama dengan Kanwil atau Dinas terkait, selalu siap guna untuk memberikan pelatihan dan penyuluhan maupun bimbingan kepada para penyewa gedung tersebut, tentang cara pelayanan dan pemasaran terhadap jasa atau hasil-hasil produksi bagaimana manajemen usaha yang baik.

d. Kesehatan Dan Keselamatan Kerja

Salah satu unsur yang tidak boleh dilupakan dalam setiap menjalankan suatu usaha adalah kesehatan dan keselamatan kerja, baik usaha yang bergerak dibidang jasa maupun industri. Kita tentu menyadari bahwa kesehatan itu tak ternilai harganya, oleh karena itu dalam masalah kesehatan, kita mengenal istilah “lebih baik mencegah daripada mengobati”. Setiap pekerjaan mempunyai resikonya sendiri-sendiri. Ada pekerjaan yang resiko kecelakaannya tinggi, dan ada yang rendah, namun yang lebih penting, adalah memberi pengertian dan penyuluhan kepada pengusaha tentang berbagai aspek yang menyangkut resiko kerja, kesehatan dan keselamatan kerja.

Kesehatan dan keselamatan kerja tidak hanya bertujuan menghindari kecelakaan kerja, didalamnya termasuk menghindari pencemaran lingkungan sebagai akibat aktifitas usaha, yang pada akhirnya dapat berdampak pada keselamatan masyarakat.

Untuk itu Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya bekerjasama dengan Kanwil atau Dinas terakut, dalam waktu-waktu tertentu memberikan penyuluhan-penyuluhan tentang Kesehatan, dan Keselamatan Kerja (K3), kepada para pengusaha dan tenaga kerja atau karyawan. Dengan penyuluhan ini diharapkan para pekerja atau karyawan dapat bekerja dengan sehat dan selamat.

Penyuluhan yang diberikan oleh Dinas Teknis terkait kepada para pengusaha, berdampak positif bagi para pengusaha atau penyewa yang ada di gedung tersebut, seperti dimasukkannya karyawan mereka menjadi peserta Jamsostek.

Hal lain yang sangat menarik dari penelitian ini yang juga tidak kalah pentingnya adalah, bahwa pemerintah daerah tidak menghendaki para pengusaha yang sudah masuk sebagai penyewa di gedung tersebut, untuk selamanya tetap menjadi penyewa. Gedung tersebut hanya sebagai tempat penampungan usaha sementara yang penghuninya terus bergulir dan berganti. Para pengusaha diharapkan akan berhasil dan sukses untuk selanjutnya mampu berdiri sendiri dengan hasil usaha yang memadai. Salah satu tujuannya adalah pemerataan kesempatan berusaha bagi warga masyarakat yang sangat membutuhkan, yang pada akhirnya dapat memiliki gedung atau tempat perkantoran sendiri, sehingga tidak lagi menjadi penyewa abadi.

Jika perlu, setiap penyewa yang menyewa di gedung Cik's tersebut dibatasi dengan waktu tertentu, untuk memotivasi mereka dalam waktu yang telah ditentukan bisa mandiri, sebab tanpa diberi batas waktu yang demikian, ada sementara pengusaha yang berusaha menjadi penyewa abadi, tentunya akan membatasi kesempatan bagi pengusaha lainnya yang ingin berkantor di gedung Cik's tersebut.

10. Alasan, Prosedur, Syarat Dan Ketentuan, Serta Sebab Atau Hambatan Dan Perlindungan Hukum Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran Di Gedung Cik's

Berdasarkan hasil penelitian dan pengolahan data yang dilakukan oleh penulis terhadap data primer, bahwa antara kedua belah pihak yang juga adalah sebagai subyek hukum, dapat dikemukakan hal-hal mengenai alasan-alasan, prosedur atau persyaratan, sebab-sebab atau hambatan terjadinya pemutusan kontrak serta perlindungan hukumnya, baik terhadap pengelola maupun terhadap penyewa dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa dari masing-masing pihak, yaitu antara lain adalah : ⁷⁹⁾

⁷⁹⁾ Bapak Hendarlin, Direktur PT. KUSUMA JAYA, Penyewa Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 9 April 2007;
 Agus S, Direktur CV.MAJU TIGA BERSAMA, Penyewa Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 9 April 2007;
 Daniel P, Direktur PT. SUMBER REZEKY Penyewa Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 9 April 2007;
 M.Taufik, Pengacara, LAW OFFICES M TAUFIK & PARTNERTS, Penyewa Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 9 April 2007;
 Michael L, Direktur PT. BAROKAH USAHA JAYA, Penyewa Gedung Cik's, *Wawancara*, Jakarta, tanggal 9 April 2007;

a. Alasan Dan Prosedur Serta Persyaratan

Bagi para penyewa, alasan utama memilih gedung Cik's sebagai tempat untuk melakukan usaha termasuk prosedur dan persyaratannya sebagaimana yang telah dijelaskan pada Tabel I, adalah sebagai berikut:

- 1) Tempatnya yang sangat strategis, karena berada di pusat kota dan terhindar dari *three in one (3 in 1)*.
- 2) Gedung adalah merupakan gedung milik pemerintah, dengan harapan baik harga sewa maupun jasa pelayanan (service charge) relatif lebih murah jika dibanding gedung milik swasta.

Untuk dapat menyewa pada gedung Ciuk's, prosedur dan persyaratan yang diberlakukan oleh pengelola tidaklah sulit, cukup melampirkan identitas diri dan punya usaha yang jelas disamping memberikan deposit berupa uang sebagai jaminan.

b. Sebab Atau Hambatan Terjadinya Pemutusan Kontrak

Dalam menjalani hidup tidaklah selalu berjalan dengan mulus, pasti ada kendala atau hambatan. Demikian juga halnya dengan dunia usaha, tidak terlepas dari berbagai tantangan maupun hambatan. Adapun masalah-masalah atau hambatan yang dihadapi oleh kedua belah pihak, baik pengelola maupun

para penyewa di dalam mengembangkan usahanya. Masalah yang dihadapi antara lain adalah sebagai berikut:

b.1. Modal Usaha

Sebagaimana kita ketahui, bahwa kebutuhan dana bagi seseorang memang merupakan pemandangan sehari-hari, baik dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari, apalagi dalam hal berusaha diberbagai bidang bisnis, karena bagi seorang pengusaha apakah itu pengusahaan kecil maupun pengusaha besar, uang dalam arti modal memegang peranan yang sangat penting. Sulit kita membayangkan jika suatu usaha bisa berjalan dengan baik, tanpa didukung modal usaha berupa uang.

Uang sebagai modal usaha, di mana dan kapanpun juga, selalu dibutuhkan oleh setiap orang khususnya pengusaha, dilain pihak, banyak juga orang pribadi, perkumpulan, suatu lembaga atau suatu badan hukum, yang justru kelebihan dana, meski hanya bersifat sementara, sehingga dana yang berlebihan tersebut, perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomi. Maka, sesuai dengan kaidah ekonomi, ada *demand* dan ada pula *supply*, akhirnya sepanjang sejarah tercipta institusi, yang secara tradisional, pihak yang berlebihan dana

mensupply dana langsung kepada pihak yang membutuhkan dana. Dengan demikian, apa yang dikenal dengan “tengkulak” merupakan *prototype* dari institusi pinjam-meminjam ini. Tetapi kemudian ulah pihak yang berlebihan dan dirasakan sangat mencekam, dengan mencoba mencari keuntungan (*revenue*) yang setinggi tingginya. Inilah yang kemudian dikenal dengan riba (*usury*), dengan para pelakunya yang disebut “lintah darat”, baik hukum maupun agama, melarang praktek seperti itu.

Dalam sektor hukum, khususnya hukum bisnis dewasa ini, sudah cukup berkembang, dan memang adalah merupakan suatu fenomena dan fakta yang tidak terbantahkan. Terlebih lagi di era globalisasi ini, dimana hampir semua yang terjadi di belahan dunia ini, dalam bidang bisnis dan karenanya juga di sektor legal, akhirnya juga dipraktekkan di Indonesia ini.

Perkembangan sektor hukum bisnis yang begitu cepat, membawa konsekuensi terhadap perlunya sektor hukum di bidang ini ditelaah ulang, agar tetap *up to date* seiring dengan perkembangan jaman. Dalam dunia perbankan, dikenal adanya hukum perbankan, atau yang mengatur perkreditan dikenal yang namanya hukum perkreditan, sedangkan yang mengatur bantuan finansial lewat lembaga

pembiayaan, dikenal juga cabang hukum bisnis yang namanya hukum pembiayaan.

Penyaluran dana secara konvensional ala “lintah darat”, terdapat pula berbagai institusi bisnis maupun sosial yang menjadi semacam “broker” yang melakukan *match* antara penawaran dana dengan permintaan dana. Lembaga-lembaga yang melakukan *match* dana tersebut, secara konvensional disebut juga sebagai “bank”, ternyata tidak cukup ampuh untuk menanggulangi berbagai keperluan dana dalam masyarakat. Satu dan lain hal mengingat keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank tersebut, keterbatasan dana, dan keharusan memberlakukan prinsip bernuansa “*konservatif, prudent banking*” yang sangat *heavily regulated*, atau prinsip kehati-hatian.

Guna mengatasi masalah permodalan, dicarilah bentuk-bentuk penyanggah dana, baik sebagai “broker” ataupun langsung, untuk membantu pihak bisnis ataupun diluar bisnis dalam rangka penyaluran dana, baik yang berorientasi bisnis maupun yang berorientasi sosial. Sehingga terciptalah lembaga penyanggah dana yang lebih fleksibel dan moderat dari Bank, yang dalam hal-hal tertentu, tingkat risikonya bahkan lebih tinggi. Inilah yang kemudian

dikenal sebagai lembaga pembiayaan, yang menawarkan model-model atau formulasi baru terhadap pemberian dana.

Setelah adanya fenomena tentang munculnya berbagai macam lembaga pembiayaan itu, seperti biasanya sektor hukum harus berbenah diri dan menyediakan perangkat di bidang yang tergolong baru ini. Sehingga akhirnya muncullah suatu *fragmentasi* hukum, yang kemudian kita sebut sebagai Hukum Pembiayaan.

Di Indonesia, walaupun sebelumnya sudah ada satu atau dua macam pranata penyaluran dana non bank, tetapi secara institusional, model pembiayaan ini baru mulai terlaksana, setelah pemerintah membuat kebijakan dibidang moneter (*Deregulasi*), yaitu dengan dikeluarkannya Keppres No. 61 tahun 1988, tentang Lembaga Pembiayaan, yang kemudian ditindak lanjuti oleh Keputusan Menteri Keuangan RI No. 125/KMK.013/1988, tentang Ketentuan Dan Tatacara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Dalam peraturan perundang-undangan tersebut, diperincikan bahwa kegiatan perusahaan pembiayaan meliputi :

- a) Sewa Guna Usaha
- b) Modal Venture
- c) Perdagangan Surat Berharga

- d) Anjak Piutang
- e) Usaha Kartu Kredit dan
- f) Pembiayaan Konsumen.

Masing-masing kegiatan perusahaan pembiayaan, sungguhpun berbeda-beda dan mempunyai karakteristik sendiri-sendiri, tetapi masih banyak terdapat persamaannya. Karena semuanya memang bertujuan untuk memberikan kemudahan finansial bagi perusahaan ini.

Dalam praktek, para pengusaha sampai dengan saat ini, belum sepenuhnya dapat menikmati fasilitas kredit melalui lembaga perbankan maupun melalui lembaga pembiayaan sebagaimana yang mereka harapkan selama ini. Hambatan yang dialami oleh sebagian pengusaha untuk memperoleh kredit dari bank, adalah masalah agunan dan studi kelayakan. Dengan status sebagai penyewa, di dalam perjanjian sewa yang telah dibuat antara pengelola dengan para pengusaha, tercantum larangan bagi penyewa untuk tidak menjaminkan ruang perkantoran yang disewanya.

Sampai dengan saat ini, masalah permodalan bagi para pengusaha yang berkantor di gedung tersebut, tetap menjadi kendala utama untuk memajukan usahanya. Adapun modal yang dapat dipergunakan melalui kredit Koperasi jumlahnya

sangat terbatas dan tidak bisa menyesuaikan dengan kebutuhan modal kerja yang terus meningkat. Sehingga peningkatan volume produksi maupun jasa pelayanan tidak dapat ditingkatkan secara signifikan, dan dengan sendirinya, peningkatan keuntungan terkadang terkuras untuk menutupi biaya operasional dan biaya-biaya lainnya yang terus meningkat. Akhirnya pengusaha tetap menjadi pengusaha kecil dan bahkan gulung tikar.

b.2. Status Sewa Tidak Dapat Dijadikan Jaminan Kredit

Status pemakaian ruang perkantoran dengan menggunakan lembaga sewa dari sudut pandang para pengusaha sebagai penyewa pada gedung Cik's, adalah kontra produktif dengan tujuan pembangunan gedung itu sendiri.

Tujuan dari pembangunan dan penyediaan sebagai sarana perkantoran pada gedung tersebut adalah untuk mendapat pembinaan terhadap para pengusaha guna dapat menjadi pengusaha-pengusaha yang besar dan tangguh. Bukanlah menjadi tujuan Pemerintah daerah agar menjadikan para pengusaha yang menyewa gedung tersebut untuk selamanya tetap tinggal sebagai penyewa. Mereka diharapkan hanya diperkenankan menjadi penyewa selama

mereka sebagai pengusaha kecil. Setelah mereka berkembang dan sukses, diharapkan dalam waktu yang tidak lama mereka akan tumbuh menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar dan meninggalkan gedung untuk menempati sendiri gedung miliknya, sehingga dengan demikian tempat yang mereka tinggalkan akan diisi kembali oleh pengusaha yang baru untuk tumbuh menjadi pengusaha menengah dan atau menjadi pengusaha besar dan meninggalkan gedung, demikian seterusnya.

Dalam pelaksanaannya, tujuan yang baik ini ternyata belum didukung dengan sarana yang cukup untuk mencapai tujuan tersebut. Bagi para pengusaha yang menyewa di gedung tersebut, pembinaan yang dilakukan oleh instansi terkait, baik dari segi peningkatan kualitas pelayanan, manajemen maupun pemasaran, dirasa sudah mencukupi, namun aspek permodalan yang seharusnya ditunjang sepenuhnya penyandang dana khususnya oleh Koperasi, dan atau lembaga keuangan lainnya, ternyata tidak memadai. Akibatnya perkembangan usaha bergerak dengan lamban, pengusaha kecil yang diharapkan tumbuh menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar menjadi sulit diwujudkan.

Sebagai jalan keluar dari masalah tersebut, maka sebaiknya fungsi Koperasi ditingkatkan kembali guna memenuhi kebutuhan permodalan dari para anggotanya, atau dikaji kembali adanya kemungkinan *hak sewa* tersebut dapat diterima sebagai *agunan kredit* dengan syarat-syarat yang bersifat khusus.

Dari kedua masalah yang dikemukakan di atas, yaitu masalah permodalan dan status sewa yang tidak dapat di jadikan jaminan atau agunan kredit guna pengembangan usaha khususnya bagi para penyewa, sehingga tidak sedikit diantara mereka yang gulung tikar yang pada akhirnya dengan terpaksa mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya bahkan ada yang kabur tanpa diketahui oleh pihak pengelola, dimana dalam hal ini tentu yang dirugikan adalah pihak pengelola.

Dalam isi Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran yang dibuat oleh kedua belah pihak, yaitu antara pihak pengelola dengan pihak penyewa, disebutkan bahwa sesuai dalam Pasal 2 (ayat 3), terdapat larangan yang tegas kepada pihak penyewa untuk tidak mengalihkan obyek sewa kepada siapapun juga tanpa seijin tertulis dari pihak pengelola, dalam hal ini adalah Perusahaan Daerah

Pembangunan Sarana Jaya, namun dalam kenyataannya, masih sering dijumpai terjadinya pengalihan sewa dari sementara penghuni kepada pihak lain secara diam-diam, sehingga menimbulkan kesulitan bagi pengelola dalam melakukan pengawasan, khususnya terhadap pembayaran rekening telepon dan rekening lainnya, sehingga apa yang menjadi tujuan dari pembangunan dan penyewaan ruang perkantoran tersebut sulit terwujud. Praktek pengalihan sewa secara diam-diam ini biasanya terbungkus dengan rapi sehingga tidak mudah untuk diketahui oleh pihak pengelola.

Guna untuk mengatasi masalah tersebut, pihak pengelola telah mempunyai kiat-kiat khusus guna memastikan, bahwa setiap ruang perkantoran tetap dihuni oleh orang yang tepat, guna menghindari tindakan spekulasi dari penyewa yang bertujuan mengambil keuntungan dari pengoperan ruang perkantoran yang disewanya.

Dalam perjanjian sewa-meyewa ruang perkantoran khusus dalam Pasal 1 ayat (1) sudah jelas disebutkan bahwa tujuannya adalah sebagai sarana perkantoran untuk melakukan kegiatan usaha dalam mengembangkan usahanya, dan bukan sebagai tempat tinggal. Hal ini telah sesuai dengan tujuan pemerintah daerah dalam menjawab

setidak-tidaknya dua permasalahan pokok yang dihadapi oleh pengusaha, yaitu lapangan kerja dan tempat usaha, yang kemudian dipadu dengan pembinaan ketrampilan, manajemen dan pemasaran guna mencapai tujuan yang lebih mulia, yaitu masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, dan dalam praktek, sering dijumpai penggunaan sarana perkantoran dipergunakan untuk tujuan lain yang terkadang melanggar norma hukum dan kesusilaan, misalnya tempat usahanya dipergunakan sebagai tempat penipuan atau tempat maksiat, yang jelas-jelas bertentangan dengan tujuan semula.

Sesuai dengan tujuan pendiriannya, Perkantoran Gedung Cik's, diperuntukan bagi para pengusaha yang ingin membuka usaha di Kota Jakarta dengan sistim sewa, adalah untuk menampung para pengusaha, khususnya pengusaha kecil dengan disediakannya sarana dan prasana kerja yang memadai disuatu lokasi yang khusus untuk mempermudah terhadap semua akses, baik terhadap peningkatan kualitas pelayanan, manajemen, permodalan maupun pemasaran agar para pengusaha tersebut, dapat tumbuh menjadi pengusaha yang berhasil dibidangnya, dengan demikian bisa mandiri yang pada akhirnya akan meninggalkan gedung dengan memiliki gedung perkantoran sendiri.

Permasalahan yang dihadapi pihak pengelola, walaupun semua pengusaha yang menyewa telah mendapat pelayanan yang sama, namun dalam pelaksanaannya kemajuan usaha dari tiap-tiap pengusaha tidaklah sama, hal ini sangat tergantung kepada kesungguhan masing-masing pengusaha dalam menerapkan kemampuan dan keahlian yang dimilikinya.

Dari sebagian penyewa, terdapat “kesan” untuk tetap menjadi pengusaha kecil agar tetap menjadi penyewa. Tentu tindakan demikian, bertentangan dengan tujuan dari pembangunan dan penyediaan Sarana Perkantoran pada gedung Cik,s. Pihak pengelola sering mendengar informasi yang belum dapat dibuktikan kebenarannya, bahwa ada sebahagian pengusaha yang secara sengaja mengalihkan sebagian ruangan usahanya kepada pihak lain.

Sebagai jalan keluar dari permasalahan tersebut, pihak pengelola mempertimbangkan untuk menempuh cara untuk membatasi masa sewa bagi seorang pengusaha yang menempati Sarana Gedung Perkantoran yang disediakan oleh pengelola gedung. Misalnya masa sewa selama 3 tahun hanya dapat diperpanjang satu kali lagi. Ketentuan demikian diharapkan dapat menjadi satu pemacu bagi para penyewa

atau pengusaha untuk berusaha dengan sungguh-sungguh untuk membangun pondasi usahanya agar dalam masa-masa tersebut mampu menjadi seorang pengusaha yang handal atau kelak menjadi pengusaha besar yang mampu berdiri sendiri.

c. Perlindungan Hukum

Di penuhi semua isi dari perjanjian sewa-menyewa yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, tentu tidaklah menimbulkan masalah, namun yang menjadi pertanyaannya adalah, apakah isi dari semua perjanjian tersebut dapat dipenuhi hingga masa kontrak sewa berakhir ?. Sebab dari sekian banyak yang melakukan usaha atau yang berkantor di gedung Cik's, tersebut tidaklah semuanya berjalan dengan baik sebagaimana harapan semua pihak. Karena para penyewa yang ada di gedung itu memiliki karakteristik usaha dan sifat-sifat yang berbeda-beda pula dan hal itulah yang membuat timbulnya permasalahan antara pengelola dengan pihak penyewa.

Sesungguhnya, permasalahan yang akan timbul, sudah diantisipasi di dalam isi perjanjian. Hak dan kewajiban sebagaimana bunyi dalam Pasal 10 serta Pasal 13 mengenai sanksi dari isi perjanjian sewa-menyewa, sudah di sepakati oleh kedua belah pihak, walaupun standart perjanjiannya sendiri dibuat oleh pihak

pengelola, namun setiap perjanjian yang sudah disetujui berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Seiring dengan berjalannya waktu, permasalahan yang paling banyak di jumpai dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut adalah pemutusan kontrak sewa ditengah berlangsungnya kontrak sebelum masa kontrak sewa berakhir. Dalam pelaksanaan perjanjian kontrak sewa tersebut, pihak yang paling dirugikan adalah pihak pengelola khususnya dari segi finansial.

Perlindungan hukum bagi para pihak, sepenuhnya sudah diatur dalam isi perjanjian sewa-menyewa, hanya saja dalam prakteknya, pihak-pihak yang melakukan pelanggaran pada umumnya terlebih dahulu diselesaikan secara kekeluargaan dan jika dengan cara penyelesaian secara kekeluargaan ini tidak dapat dilalui, maka penyelesaiannya diselesaikan lewat jalur hukum yang berlaku melalui Kantor Pengadilan setempat.

BAB V

P E N U T U P

Berdasarkan analisis tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Dengan adanya gedung sebagai sarana perkantoran, khususnya Gedung Cik's yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang pengelolaannya sepenuhnya diserahkan kepada Perusahaan Daerah pembangunan Sarana Jaya, telah banyak membantu masyarakat khususnya para pengusaha yang ingin berkantor di kota Jakarta, dengan tarif sewa yang relatif terjangkau oleh sebahagian masyarakat, selain kota Jakarta tertata dengan rapi bila ditinjau dari rencana tata ruang kota, juga penciptaan lapangan pekerjaan sehingga mengurangi pengangguran. Gedung Cik's yang berada di tempat yang sangat strategis dan berada di Pusat Kota, adalah menjadi alasan utama bagi para pengguna atau penyewa untuk memilih gedung tersebut sebagai tempat berusaha, karena selain gedung tersebut milik pemerintah dengan harapan bahwa sewa ruang perkantoran akan lebih murah jika di bandingkan dengan gedung milik swasta, dan lokasi gedung juga terhindar

dari penerapan lalu lintas jalan tree in one (3 in 1), serta prosedur dan persyaratannyapun tidak terlalu sulit, khususnya bagi pengusaha ekonomi lemah atau pengusaha kecil, cukup melampirkan identitas diri dan punya kegiatan usaha sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pengusaha yang menyewa ruang perkantoran telah mendatangkan manfaat ekonomi yang besar, baik bagi pengusaha itu sendiri, masyarakat sekitar, dan demikian juga terhadap Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam prakteknya, seiring berjalannya waktu, banyak terjadi pemutusan kontrak sewa ditengah kontrak sewa yang masih berlangsung yang dilakukan oleh pihak penyewa dan atau mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya, tanpa diketahui atau tanpa seijin oleh pihak pengelola. Hal itu terjadi karena sipenyewa tidak sanggup lagi membayar sisa sewa kepada pihak pengelola akibat usahanya merugi, maka dalam hal ini juga sangat merugikan pihak pengelola khususnya dari segi finansial yang semestinya kerugian yang di alami oleh penyewa tidak bisa dibebankan kepada pihak pengelola.
3. Hak dan kewajiban serta sanksinya telah cukup jelas dalam isi perjanjian sewa-menyewa, namun dalam prakteknya, dari sekian banyak pengguna atau penyewa gedung tersebut, tentu tidak

semua mempunyai kemampuan sama, baik dari segi modal, karakteristik usaha maupun sifat-sifat dari para penyewa itu sendiri, termasuk pengelola, sehingga tidak tertutup kemungkinan dapat menimbulkan pelanggaran dari isi perjanjian itu. Guna memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, tentunya harus terlebih dahulu di cari pokok permasalahannya, sehingga dalam penerapan hukumnya tidak malah menimbulkan banyaknya waktu yang terbuang percuma dan biaya yang lebih tinggi.

B. Saran- Saran

1. Guna mengatasi kesulitan permodalan, perlu dikaji kemungkinan hak sewa atas ruang perkantoran di gedung Cik's, agar dapat dijadikan jaminan kredit dengan syarat-syarat yang lebih mudah dan bunga kredit yang relatif terjangkau.
2. Perlu dilakukan tindakan tegas dari pihak pengelola terhadap penyalahgunaan peruntukan dari sarana perkantoran atau terhadap penyewa gedung Cik's yang mengalihkan seluruh atau sebagian hak sewanya kepada pihak lain dengan tetap menjadi penyewa gedung cik's tersebut, demikian juga terhadap penyalahgunaan sarana perkantoran diluar dari apa yang telah

diperjanjikan dalam perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

3. Perlu dikaji kembali kemungkinan perjanjian sewa-menyewa dapat ditingkatkan menjadi perjanjian sewa-beli atau pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) kepada para penyewa yang betul-betul memerlukannya, atau pemberian hak kepemilikan atau pemilikan seperti halnya pemilikan sejenis kredit kepemilikan apartemen, dan untuk itu perlu ada Peraturan Perundang-undangan tersendiri diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan atau peraturan lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

I. DAFTAR BACAAN

- Achmad Busro, *Catatan Kuliah Hukum Perdata II, Hukum Perikatan (Hukum Perjanjian)* Jilid I, Oetama, Semarang, 1985
- Arrasjid, Chainur, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000
- Badruzaman, Mariam Darus, *KUH.PERDATA, BUKU III (Hukum Perikatan Dengan Penjelasan)*, Cetakan Kedua, PT. Alumni, Bandung, 2006
- *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung, 2005
- Budiono, Herlien, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Darmodiharjo, Darji & Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999
- Fuady, Munir, *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- *Hukum Kontrak, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Gilissen, John & Gorle, Frits, *Sejarah Hukum Suatu Pengantar*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2005,
- Hadikusuma, Hilman, H., *Bahasa Hukum Indonesia*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1992
- Halim, Ridwan A., *Sendi-Sendi Hukum, Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, Angky Pelita Studiways, Jakarta, 2000
- , *Pengantar Hukum dan Pengetahuan Ilmu Hukum Indonesia*, Angky Pelita Studiways, Jakarta, 2000
- H.S., Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar Hukum Perdata*, Buku Satu, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- *Hukum Kontrak, Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

- Kelsen, Hans, *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*, Nusamedia & Nuansa, Bandung, 2006, hal.3
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2003
- Muchsin, H., *Ikhtisar Hukum Indonesia*, Iblam, Jakarta, 2005
-----, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Iblam, Jakarta, 2006
- Nasir, Moh, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Satrio, J., *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari undang-Undang)*, Cetakan Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Simanjuntak, PNH, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Cetakan ketiga, 1984
- , & Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, Cetakan Ketujuhbelas, 1998
- , *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Cetakan Keempatbelas, 2000
- , *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Cetakan Keduabelas, 1999
- Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan Kesepuluh, 1995
- Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermedia, Jakarta, Cetakan Ketigapuluh dua, 2005
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Cetakan ketigapuluh, Jakarta, 1999
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori Dan Analisa Kasus)*, Prenada Media, 2004
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan keenam, 2003
- Suryodiningrat, RM., *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1991

-----, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1995

Zainuddin Ali, H., *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (BW)

UU PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN NO. 4/1992

UU POKOK AGRARIA NO. 5/1960

UU RUMAH SUSUN NO. 16/1985

UU BUMN NO. 19/2003